

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM  
PÉNZÜGYI ÉS SZÁMVITELI KAR

**SZAKDOLGOZAT**

Kissimon István  
Levelező tagozat  
Pénzügy mesterszak  
Vállalati pénzügy szakirány

**2018.**

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM  
PÉNZÜGYI ÉS SZÁMVITELI KAR

MILYEN FORMÁBAN VÁLLALKOZZAK?  
PIACI ELEMZÉS, ADÓ ÉS PÉNZÜGYI TERVEZÉS EGY  
INDULÓ INGATLANKÖZVETÍTŐI VÁLLALKOZÁS  
ESETÉBEN

Kissimon István  
Levelező tagozat  
Pénzügy mesterszak  
Vállalati pénzügy szakirány

Budapest, 2018.

## NYILATKOZAT

Alulírott Kissimon István Levente büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy a szakdolgozatomban foglalt tények és adatok a valóságnak megfelelnek, és az abban leírtak a saját, önálló munkám eredményei.

A szakdolgozatban felhasznált adatokat a szerzői jogvédelem figyelembevételével alkalmaztam.

Ezen szakdolgozat semmilyen része nem került felhasználásra korábban oktatási intézmény más képzésén diplomaszerezés során.

Tudomásul veszem, hogy a szakdolgozatomat az intézmény plágiumellenőrzésnek veti alá.

Budapest, 2018. május 11.



hallgató aláírása

# TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék .....	3
Ábrajegyzék.....	6
1. Bevezetés, témaválasztásom oka.....	8
2. A hazai lakáspiac alakulása rendszerváltástól napjainkig .....	10
2.1. Az átmeneti időszak 1990-1996.....	10
2.2. A hőskorszak 1997-2000.....	12
2.3. A költségvetési expanzió 2001-2003 .....	13
2.4. A Hitelboom 2004-2007 .....	14
2.5. A kifulladás 2008-2009.....	16
2.6. Stabilizációs törekvések 2010-2013.....	17
2.7. A fellendülés 2014-2017 .....	19
2.8. Kitekintés 2018 – 2020 .....	24
3. A lakóingatlan közvetítés fejlődése és piaci létjogosultsága napjainkban .....	26
4. Mennyit keres egy ingatlanügynök?.....	30
5. A választható vállalkozási formák áttekintése .....	33
5.1. Az egyéni vállalkozás előnyei és hátrányai .....	33
5.2. A gazdasági társaságok előnyei és hátrányai .....	35
5.2.1. A közkereseti társaság és a betéti társaság előnyei és hátrányai.....	35
5.2.2. A korlátolt felelősségű társaság előnyei és hátrányai .....	36
6. Általános adózási szabályok Gazdasági Társaság formájában.....	37
6.1. A Társasági adótörvény vállalkozásra vonatkozó szabályai .....	37
6.1.1. Korrekciós tételek .....	38
6.1.1.1. Értécsökkenéssel kapcsolatos korrekció .....	38
6.1.1.2. A vállalkozás érdekében el nem ismerhető költségek, ráfordítások .....	39
6.1.1.3. Bírságok, jogkövetkezmények .....	39
6.1.1.4. Önellenzés, adóellenzés.....	40
6.1.1.5. Elhatárolt veszteség.....	41
6.1.2. Jövedelem- (nyereség-) minimum .....	41

6.1.3.	A kiegészítő nyomtatvány kitöltésének esetleges következményei .....	42
6.1.4.	Adókedvezmények, beruházási hitel kamata utáni adókedvezmény .....	42
6.1.5.	A társasági adó mértéke, megállapítása, bevallása és megfizetése .....	43
6.1.5.1.	A társasági adóelőleg.....	43
6.2.	A vállalkozás személyi jellegű ráfordításainak közterhei .....	44
6.2.1.	Megbízásos jogviszonyban ellátott ügyvezetés .....	44
6.2.1.1.	Ügyvezetés megbízásos jogviszonyban, főfoglalkoztatású társas vállalkozóként .....	45
6.2.1.2.	Ügyvezetés megbízásos jogviszonyban, többes jogviszony esetén .....	46
6.2.2.	Ügyvezetés munkaviszonyban.....	47
6.2.3.	Egészségügyi hozzájárulási kötelezettség .....	49
6.2.4.	A személyi jellegű közterhek megfizetésének módja és határideje.....	49
6.3.	Helyi iparüzési adó számítása Gazdasági társaság esetében.....	50
7.	Általános adózási szabályok egyéni vállalkozás formájában .....	50
7.1.	A személyi jövedelemadó törvény szerinti értékcsökkenési leírás .....	51
7.2.	Veszteségelhatárolás .....	52
7.3.	A vállalkozói adóalap, minimum jövedelem és jövedelem utáni adó meghatározása .....	53
7.4.	Egészségügyi hozzájárulási kötelezettség egyéni vállalkozás esetében .....	54
7.5.	Az egyéni vállalkozó járulékfizetési kötelezettségei .....	54
7.5.1.	Járulékfizetési kötelezettségek főfoglalkoztatásuként .....	55
7.5.2.	Járulékfizetési kötelezettségek másodfoglalkozásban .....	56
7.6.	A személyi jellegű közterhek megfizetésének határideje .....	56
7.7.	Az átalányadózás szabályai .....	56
7.8.	Helyi iparüzési adó egyéni vállalkozás esetében .....	58
8.	Speciális Adózási formák .....	59
8.1.	Kisvállalati Adó (KIVA).....	59
8.1.1.	A KIVA alapja .....	60
8.1.2.	A KIVA alapját módosító tételek .....	61
8.1.3.	Veszteségelhatárolás KIVA esetében .....	61
8.1.4.	A KIVA mértéke és bevallása .....	62
8.1.5.	Helyi Iparüzési Adó KIVA esetében .....	62

8.1.6. A KIVA megszűnése .....	62
8.2. A Kisadózó Vállalkozások Tételes Adója (KATA).....	63
8.2.1. A 40%-os adó .....	65
8.2.2. A KATA bevallása és megfizetése .....	65
8.2.3. Helyi Iparüzési Adó a KATA alatt .....	65
8.2.4. A KATA megszűnése .....	66
9. Az általános forgalmi adó vállalkozásra vonatkozó szabályai .....	66
9.1. Az adó alapjának Ft-ban történő denominálása .....	67
9.2. Áfával kapcsolatos eljárási szabályok.....	68
9.3. Különleges Adózási módok: pénzforgalmi elszámolás .....	69
9.4. Különleges adózási módok: alanyi adómentesség .....	71
10. A megfelelő vállalkozási forma kiválasztása .....	72
10.1. A közvetítői tevékenység GT-ként hagyományos adózást követve.....	73
10.1.1. Közvetlen adók és járulékok összesítve .....	77
10.2. Közvetítői tevékenység GT-ként a KATA szabályai szerint .....	77
10.2.1. Közvetlen adók összesítve KATA-s társaság esetében .....	78
10.3. Közvetítői tevékenység GT-ként a KIVA szabályai szerint .....	79
10.3.1. Közvetlen adók és járulékok összesítve a KIVA alapján .....	80
10.4. Közvetítői tevékenység egyéni vállalkozóként hagyományos adózással .....	81
10.4.1. Közvetlen adók és járulékok összesítve egyéni vállalkozó esetében .....	83
10.5. Közvetítői tevékenység egyéni vállalkozóként KATA adónem alatt .....	83
10.6. Áfa pozíció alakulása .....	84
10.7. Összegzés: a legjobb kombináció kiválasztása.....	85
11. Betéti társaság megalapításával járó feladatok.....	86
12. Összefoglalás .....	88
Felhasznált Irodalom .....	90
Törvényi hivatkozások jegyzéke .....	96
Ábramelléklet .....	97

## ÁBRAJEGYZÉK

1.Ábra: Aggregált nominális & reál MNB lakásárindex 1990-2017.III. 2001.I.NÉ. = 100% ..	11
2.Ábra: a jegybanki alapkamat alakulása 1990-2016.....	12
3.Ábra: Lakásépítés Magyarországon 1991-2009 .....	13
4.Ábra: forint—svájci frank és euró alapú lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója .....	14
5.Ábra A háztartások banki betét- és hitelállománya és a devizahitelek aránya .....	15
6.Ábra: A munkanélküliség és foglalkoztatottság alakulása Magyarországon 2008-2017.II. ..	16
7.Ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott lakások száma 2001-2017 .....	18
8.Ábra: A lakásárak, a rendelkezésre álló jövedelem és az új kibocsátású lakáshitelek éves dinamikája .....	20
9.Ábra: Új lakáscélú hitelszerződések volumene kamatozás és denomináció szerint .....	21
10.Ábra: A lakások átlagos négyzetméterára településtípus szerint.....	22
11.Ábra: A lakásárak eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől országosan és Budapesten .....	25
12.Ábra: A lakástranzakciók száma 1999-2017.....	29
13.Ábra: Ingatlanügynök, 2016-os havi átlagkeresete korcsoportokként .....	31
14.Ábra: Ingatlan irodák nettó jutalékai .....	32
15.Ábra: A társasági adó számítása.....	43
16.Ábra: Fizetendő adók és járulékok főállású társas vállalkozói jogviszonyban .....	46
17.Ábra: Fizetendő adók és járulékok teljes munkaidős foglalkoztatáskor .....	48
18.Ábra: Munkaviszony és társas vállalkozói jogviszony fizetendő járulékeinak összehasonlítása garantált bérminimum után .....	48
19.Ábra: Egyéni vállalkozó által fizetendő adók és járulékok főfoglalkoztatású biztosítási jogviszonyban.....	55
20.Ábra: Eladott lakások száma súlyozott forgatókönyvek alapján.....	73
21.Ábra: Közvetítői árbevétel.....	74
22.Ábra: Gazdasági Társaság formában felmerülő költségek összesítése .....	75
23.Ábra: Eredménykimutatás általános adózási szabályok szerint .....	76
24.Ábra: Adók és járulékok maximális osztalék kivétele esetén hagyományos adózás esetén	77

25.Ábra: kisadózó vállalkozás éves eredménye .....	78
26.Ábra: Összesített közvetlen fizetendő adók és járulékok kisadózó társaság esetén .....	78
27.Ábra: Éves eredmény KIVA alapján maximális osztalék kivételekor .....	79
28.Ábra: Adók és járulékok maximális osztalék kivét esetén kisvállalati adózóként .....	80
29.Ábra: Egyéni vállalkozói formában felmerülő költségek összesítése .....	82
30.Ábra: Egyéni vállalkozó eredménye hagyományos adózás alapján .....	82
31.Ábra: Adók és járulékok maximális osztalék kivét estén egyéni vállalkozóként.....	83
32.Ábra: Éves eredmény Kata alapján egyéni vállalkozóként .....	83
33.Ábra: Éves áfapozíció alakulása általános adózás esetén.....	84
34.Ábra: Az új lakáscélú hitelek felárainak alakulása.....	97
35.Ábra: A Bux index alakulása 2000-2018 között .....	97
36.Ábra: Háztartásoknak nyújtott lakáscélú forinthitelek a végtörlesztés után.....	98
37.Ábra: A hazai építőiparban a termelést gátló tényezők.....	98
38.Ábra: A nominális MNB-lakásárindex településtípusokként (2010 átlaga = 100%) .....	99
39.Ábra: Az infláció alakulása Magyarországon 1991-2017 .....	99
40.Ábra: Ingatlanok átlag kínálati négyzetméterára és a nettó jövedelem alakulása .....	100
41.Ábra: Saját használatra, bérbeadási vagy értékesítési céllal épített lakóingatlanok száma 2017 első felében .....	100
42.Ábra: Kiadott építési engedélyek száma és változása .....	101
43.Ábra: Városi lakásárak változása régióként 2008 és 2017. II. negyedév között (%) .....	102
44.Ábra: Új lakások várható eladási ideje Budapesten .....	102
45.Ábra: A kiadott építési engedélyek és az új építésű lakások éves növekedési üteme régióként .....	103
46.Ábra: Tételes költségelszámolás és átalány összehasonlítása főfoglalkoztatás esetében...	104
47.Ábra: Tételes költségelszámolás és átalány összehasonlítása többes jogviszonyban .....	105
48.Ábra: Jövedelemrealizálás osztalék, illetve bér formájában többes jogviszony esetén .....	105
49.Ábra: az ingatlanüggyekkel foglalkozó gazdasági szervezetek száma 1991 és 1995 között .....	106
50.Ábra: a Budapesten értékesített önkormányzati lakások jellemzői .....	106



## 1. Bevezetés, témaválasztásom oka

Karrierem tekintélyes hányadát szolgáltatóközpontokban (Shared Service Center) töltöttem, ahol javarészt csak részfolyamatokkal találkoztam és foglalkoztam, melyek az amerikai számviteli standardokat (USGAAP) követték. Jelenlegi pozíciómban egyre nagyobb rálátásom van a gépezet egészére, bár továbbra is az amerikai standardok szerint, azaz szinte alig foglalkozom magyar számviteli, pénzügyi, illetve adóügyi kérdésekkel.

Témaválasztásomat éppen ez a környezet motiválta, ugyanis egy olyan munkát szándékoztam elkészíteni, ami teljesen elszakad az SSC-k világától, és amelyben az iskolában megszerzett, főként magyar szabályokon alapuló, elméleti tudást is tudom kamatoztatni. Hosszas gondolkodás után úgy döntöttem, hogy egy ingatlanközvetítői vállalkozás elindításának lépésein megyek végig, ugyanis a téma kellően gyakorlatias és sok szempontból alapos körültekintést igényel.

Az ingatlanközvetítésre pedig azért esett a választásom, mert mindig is vonzott az ingatlanpiac, továbbá magam is tagja vagyok egy ingatlanközvetítői tevékenységet végző családi vállalkozásnak, az Idea-Mix Betéti társaságnak. Sajnos tekintettel arra, hogy teljesen más területen dolgozom, mostanáig kevés figyelmet szenteltem rá. Dolgozatomban eme hiányosságokat is pótolni szeretném, méghozzá oly módon, hogy összegzem azon fontos ismereteket, amelyek megismerésére akkor lenne szükség, ha most indítanám el a vállalkozást. Célom az, hogy rajtam kívül az olvasó is egy átfogó képet kapjon azon információkról és döntési kérdésekről, amelyek egy ingatlanközvetítői vállalkozás elindításához lennének szükségesek.

Első lépés ennek érdekében, a hazai lakáspiac áttekintése lesz, elemzem annak alakulását rendszerváltástól napjainkig, majd a megismert információk alapján kitekintést végzek annak várható rövidtávú alakulására. A piaci elemzés résznél ahogy egyre közeledünk a jelenhez és hagyjuk majd el azt, kissé több szó esik Budapestről, ugyanis a vállalkozás székhelye, ha most hoznám létre, Budapesten lenne, mivel magam is a fővárosban élek.

A következő fejezetben, röviden összegezve, a lakóingatlan közvetítés fejlődését szándékozom részletezni, továbbá megállapítom, hogy az aktuális piaci környezet alkalmas-e egyáltalán a vállalkozás beindítására, majd vázoló az ingatlanközvetítők aktuális bevételi forrásainak módjait és mértékét, melyet későbbi számításokhoz is segítségül hívok.

A következő fejezet az ingatlanközvetítőként szóba jövő vállalkozási formákról szól majd, ahol röviden illusztrálok azok előnyeit és hátrányait, illetve, hogy választásuk mikor indokolt vagy praktikus.

A választható vállalkozási formák rövid ismertetése után, az adózási szabályok bemutatása következik. Az adózási módok áttekintésénél azon szabályokra szándékozom tenni a hangsúlyt, melyek a vállalkozás indulásakor nagy valószínűséggel felmerülnek, néhol konkrét helyzeteket is megemlítve melyekben előfordulhatnak.

Az adózási lehetőségek megismerése után, az Idea-Mix Bt. tulajdonosának javaslatait is felhasználva, egy elkészített üzleti terven végzett számítások alapján, meghatározom az optimális vállalkozási formát, figyelembe véve a cégalapítással járó addicionális költségeket is.

A megfelelő vállalkozási és adózási forma kiválasztása után pedig bemutatom az azzal járó cégalapítási feladatokat, ebben a fejezetben is azokra a pontokra fókuszálva, amely egy ilyen vállalkozás létrehozásakor felmerülnek.

Az utolsó fejezetben pedig az összegzem a leírtakat, levonom a konklúziókat, mellyel zárom a dolgozatot.

## **2. A hazai lakás piac alakulása rendszerváltástól napjainkig**

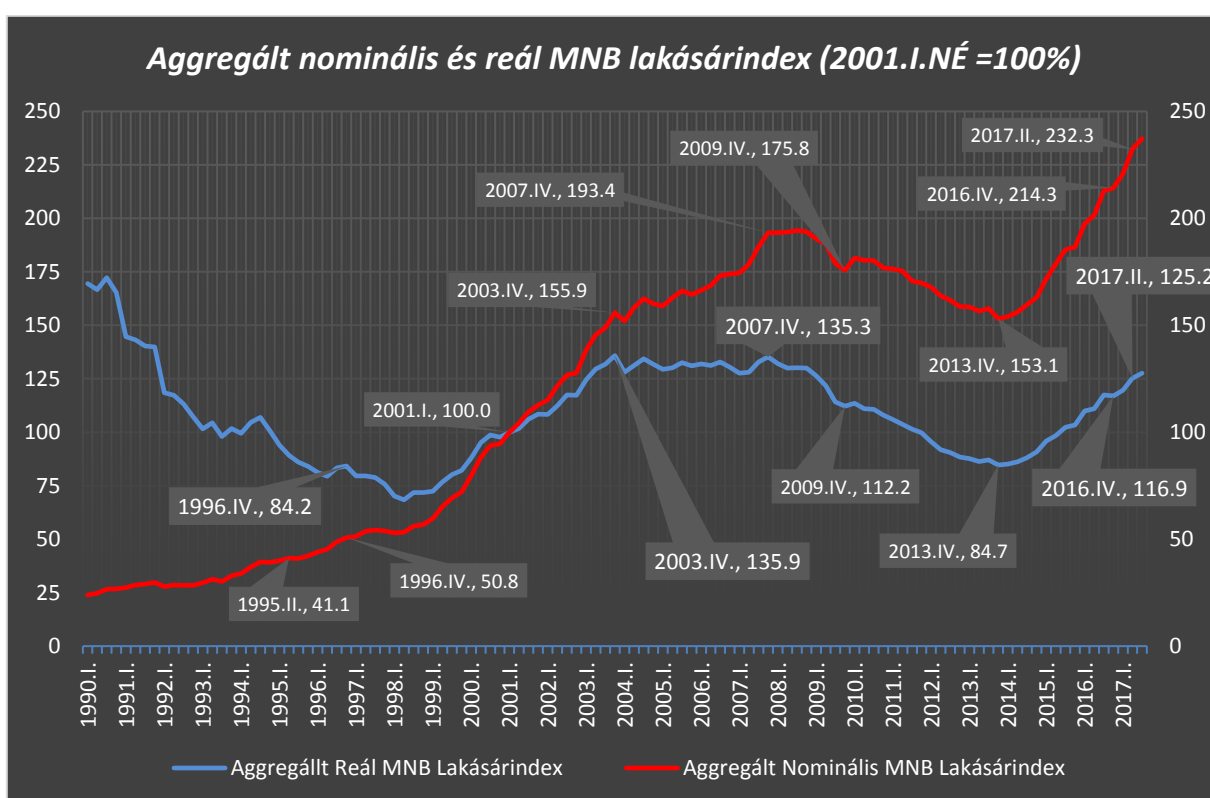
Bármilyen vállalkozás elindítása előtt nagyon fontos az adott piacot behatóan tanulmányozni, ahová a vállalkozás belépni szándékozik. Fontos elemezni és áttekinteni a historikus adatokat, a rájuk hatással lévő gazdasági tényezőket, az éppen aktuális piaci helyzetet és a várható prognózisokat. Mindezt annak érdekében, hogy egy teljes képet lehessen alkotni az adott piaci szegmensről. Nincs ez másképp az ingatlanközvetítés esetében sem, ugyanis egy kedvező időpontban történő beszállással jelentős időt, energiát és pénzt takaríthat meg a vállalkozás. Ingatlanértékesítés természetesen a 2008-ban kirobbanó jelzálogpiaci válság ideje alatt, és azt követő években is történt, azonban számottevően beszűkült a piac, és egy komoly tisztulási folyamat ment végbe, amiben a szakma kevésbé talpraesett szereplői lemorzsolódtak. Egy ilyen kedvezőtlen gazdasági helyzetben történő indulás számos buktatót rejteget, melyet alapos körültekintéssel el lehet kerülni. A fejezet arra tesz kísérletet, hogy röviden áttekintse a hazai lakás piac alakulását, amire az induló vállalkozás belépni készül, támpontot adva a későbbi fejezetekben annak megállapításához, hogy a megfelelő időpontban teszi-e ezt meg.

### **2.1. Az átmeneti időszak 1990-1996**

A hazai lakás piac mai formában ismert képe a szocializmus bukása után kezdett kialakulni. A tervgazdálkodásról a piacgazdaságra történő átállás elszabaduló inflációt (Ábramelléklet 39.Ábra) és bizonytalan gazdasági helyzetet eredményezett. A lakosság tehetősebb része, bízva az ingatlan értékmegőrző funkciójában, lakást vagy házat vásárolt mely az akkori piacot rendkívül kereslethangsúlyossá tette. Ezt a hatást növelte a tény, hogy az állam, a rendszerváltást követően, 1992-re teljesen kivonult az építőiparból (Fazekas, 2007). Az épített új lakások száma emiatt egy éves 25,000 körüli szintre esett vissza (3.Ábra), amely jelentősen elmaradt a hosszútávon egészségesnek tartott 40,000-tól (FHB Lakásárindex, 2009).

A kereslethangsúlyosságot és az ingatlanvásárlást az akkori törvényi szabályozás is ösztönözte. Az ingatlan árának ugyanis azt a részét, amely meghaladta a vásárláskori árat, jövedelemnek

tekintette és összevont jövedelemként adóztatta. Ez alól csak az jelentett kivételt, ha a nyereséget ingatlanba fektették az eladást követő egy naptári éven belül<sup>1</sup>. A nagymértékű keresletet a 90-es évek derekára tömegesen privatizált, addig önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások tudták enyhíteni (Ábramelléklet 50.Ábra), csekély árcsökkenést okozva is egyben (Farkas, és mtsai., 1997). A vásárlói kedvet az 1995-ös Bokros csomag jövedelemcsökkentő hatása mérsékelte, mely a lakásárak stagnálásán is megmutatkozott. Az 1.Ábra nominális árindexén is látható, hogy a lakásárak csekély volumenű emelkedése az 1998-as kormányváltásig kitarzott.



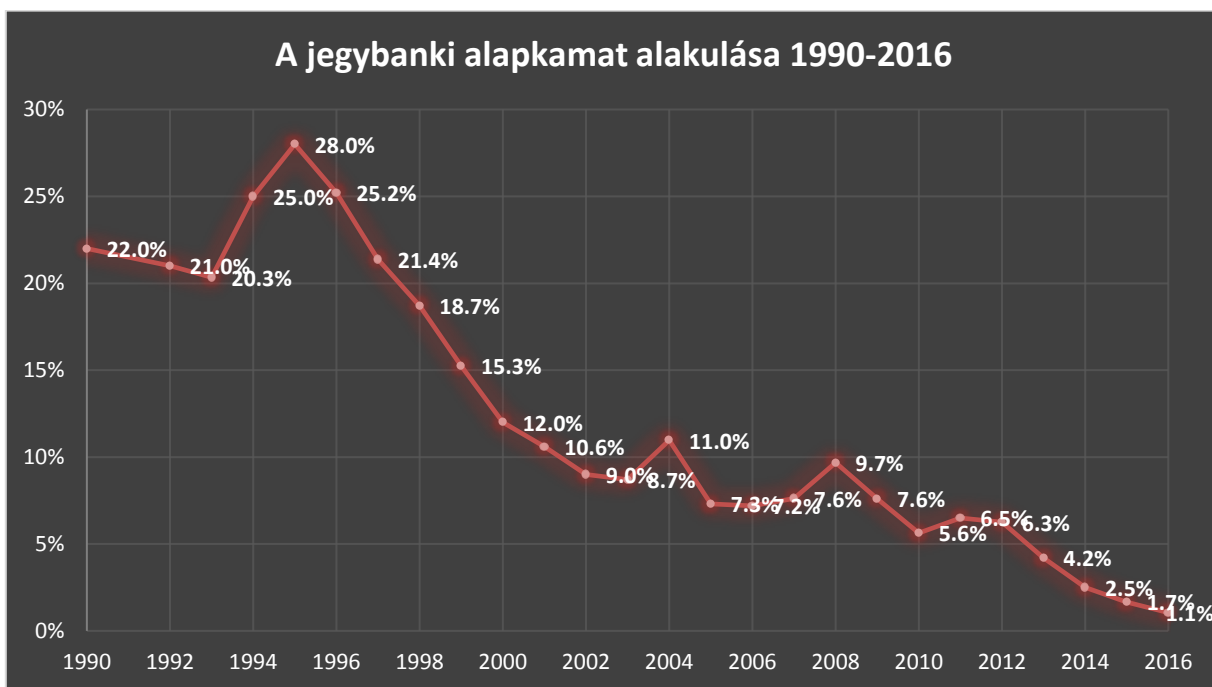
1.Ábra: Aggregált nominális & reál MNB lakásárindex 1990-2017.III. 2001.I.NÉ. = 100%

Forrás: MNB, az ábra saját készítés

<sup>1</sup> Építkezés esetén a törvény 4 évet adott.

## 2.2. A hőskorszak 1997-2000

A változást és egyben az ingatlanárak meredek emelkedését, nominális és reálértékben egyaránt, az 1997-es orosz pénzügyi válság hozta el, amikor a Budapesti értéktőzsdén jegyzett vállalati részvények árfolyama hirtelen esni kezdtek, és a lakosság a biztosabb hozamot ígérő ingatlanbefektetés felé fordult. A lakosság rendelkezésre álló jövedelme a stabil makrogazdasági helyzet és a kiegyensúlyozott növekedés pályán mozgó gazdaságnak köszönhetően 46%-kal emelkedett. A hitelkamatok mértéke – követve a jegybanki alapkamat alakulását (2.Ábra) – átlagosan 20% körül mozgott, amely még túl magas volt ahhoz, hogy a keresletet szignifikánsan bővítse, azonban a stabil jövedelempálya és pozitív jövőbeni kilátások így is kereslethangsúlyossá tették a piacot (FHB Lakásárindex, 2009).



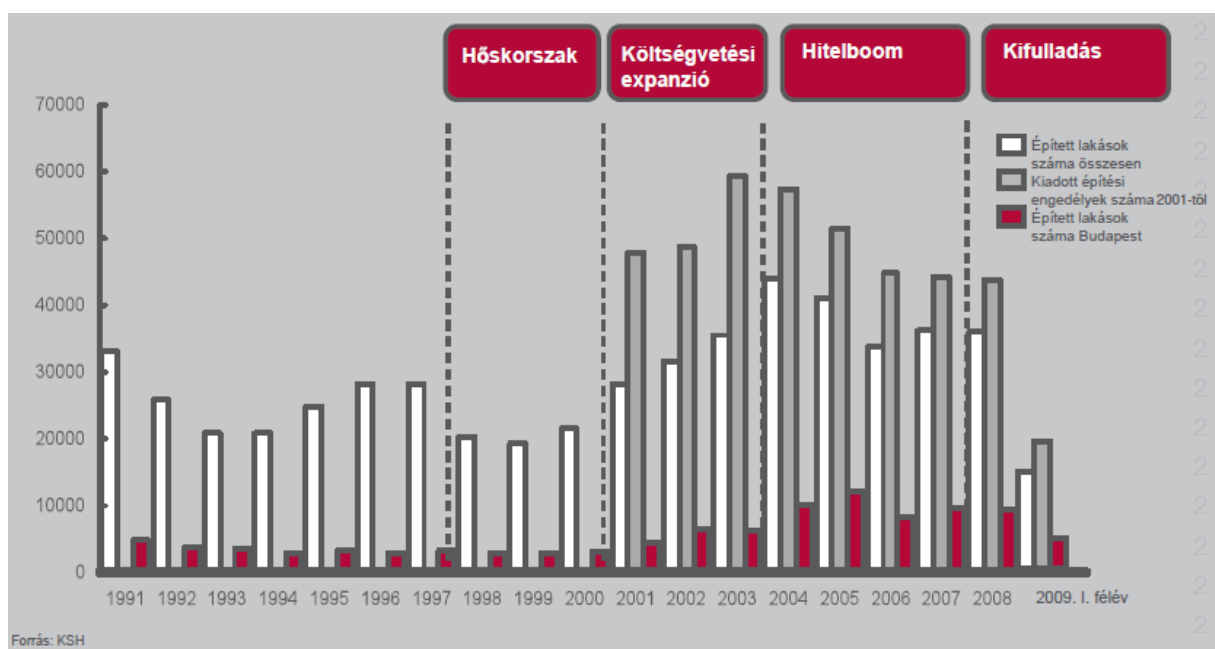
2.Ábra: a jegybanki alapkamat alakulása 1990-2016  
Forrás: MNB, az ábra saját készítés

Ezen időszak alatt kezdtek megjelenni a piacon a külföldi befektetők is, akiket a kedvező irányba haladó európai uniós tárgyalások és a magasan az európai árszínvonal alatt lévő ingatlanárak vonzottak, ugyanis az európai nagyvárosok lakásárai a kilencvenes évek végén

megettörtént ingatlanboom után is még hat-hétszer voltak drágábbak, mint a magyar nagyvárosokban (Portfolio.hu, 2002) A megnövekedett keresletet a rendelkezésre álló ingatlanok sem mennyiségben, sem minőségben nem voltak képesek kompenzálni, ami az építőipar későbbi meredek felemelkedését is okozta.

### 2.3. A költségvetési expanzió 2001-2003

A kétezres évek elején is szignifikánsan drágultak a lakások. Az időszak végére (2001-hez képest) nominálértéken 56%-kal, reálértéken pedig 36%-kal emelkedtek az árak (1.Ábra). A meredek áremelkedést az akkori kormány által bevezetett lakáscélú hitelkamat-támogatások is ösztönözték, ugyanis jelentős mértékben megnövelték a keresletet. Szerencsére, a megnövekedett kereslet már egy éledező kínálattal találkozott, mivel 2001-től kezdve számottevően megemelkedett a lakásépítések, illetve a kiadott építési engedélyek száma, amely az időszak végére elérte a 60 ezret. (3.Ábra).

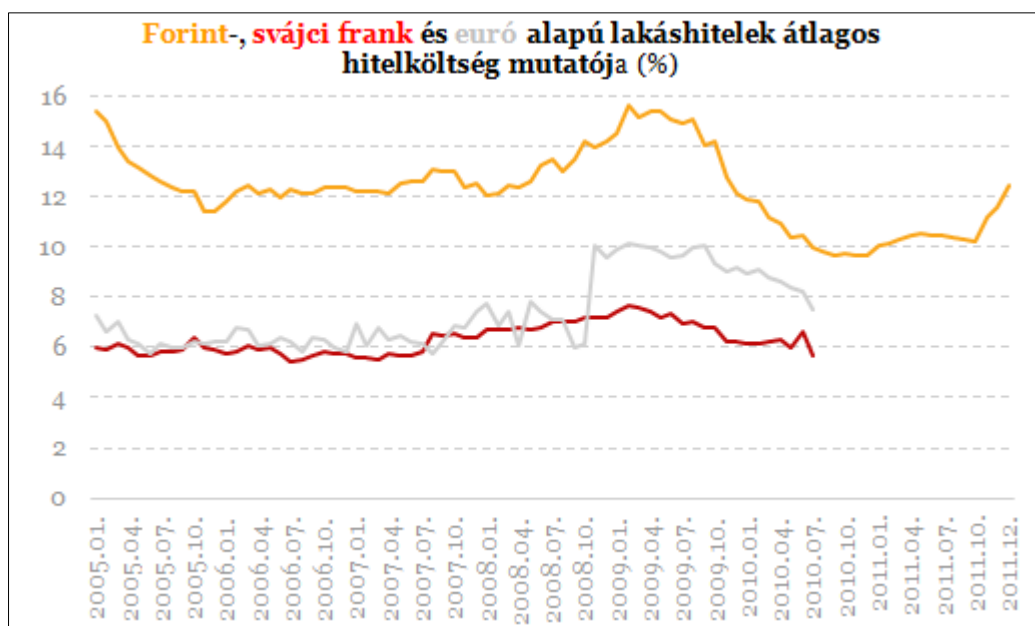


3.Ábra: Lakásépítés Magyarországon 1991-2009  
 Forrás: (FHB Lakásárindex, 2009 old.: 7)

A lakástámogatás feltételeit 2001 és 2003 között folyamatosan bővítették, mértékét pedig növelték. A legjelentősebb változás 2002-ben következett be, amikor a támogatást kiterjesztették a használt lakásokra is.

## 2.4. A Hítelboom 2004-2007

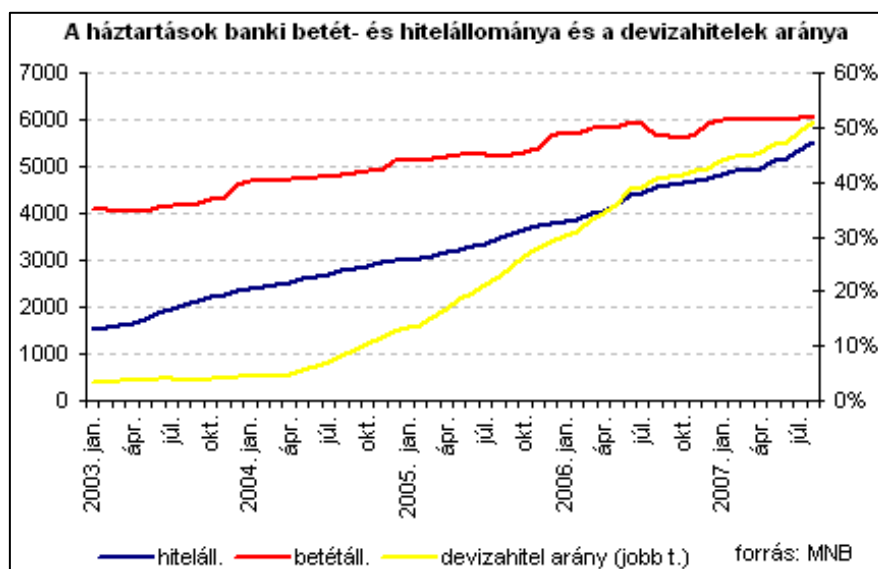
2004-re a hitelkamat-támogatási rendszer a költségvetés számára rendkívül megterhelővé vált, ezért jelentősen szigorítottak annak igénybevételi lehetőségén. A döntés hatása azonnal lecsapódott a lakásárak növekedésében, valamint a 2003-ról 2004-re visszaesett lakástranzakciószámában (12.Ábra). Bár nominális értéken ezen négy év alatt a lakások ára 24%-kal növekedett, reálárnyomon nézve azonban csak tartotta magát az inflációval (1.Ábra). A támogatások szigorításával egyidőben váltak egyre népszerűbbé az alacsonyabb kamatozású, deviza alapú jelzáloghitelek. Amint a 4.Ábra alapján is látható, míg egy átlagos forint hitel kamata 13,4% körül mozgott, egy svájci frank alapú jelzáloghitelé 6% körül.



4.Ábra: forint—svájci frank és euró alapú lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója  
 Forrás: Vége a végtörlesztésnek: több mint 260 milliárdot buktak a bankok (Portfolio.hu, 2012)

A deviza alapú hitel népszerűségét növelte a tény, hogy 2004-ben megtörtént az Európai unióhoz való csatlakozás, és az akkori kormány nagy erővel hirdette az euró 2008-as bevezetését, majd az adott céldátum prognózisokon rendszeresen módosított, és tolta ki azt egyre későbbre. Ahogy a 3.Ábra is mutatja, a szigorított rendelkezések miatt 2003 végétől folyamatosan csökkent a kiadott építési engedélyek száma, azonban a késleltetett hatások miatt átlagosan<sup>2</sup> több mint 38,000 lakás épült (7.Ábra).

A bőségesen rendelkezésre álló devizahitel kínálat az alig növekedő jövedelem mellett pedig fenntartotta a keresletet (FHB Lakásárindex, 2009). A kereslet fenntartásában szerepet játszott az is, hogy a felpuhult szabályok következtében lényegesen könnyebben és gyorsabban lehetett hitelhez jutni, és ezt a lakosság ki is használta. 2007 augusztusára a zérusról indulva a devizakölcsönök aránya röpké 2.5 év alatt elérte és meghaladta a forint hitel állomány arányát (5.Ábra).



5.Ábra A háztartások banki betét- és hitelállománya és a devizahitelek aránya

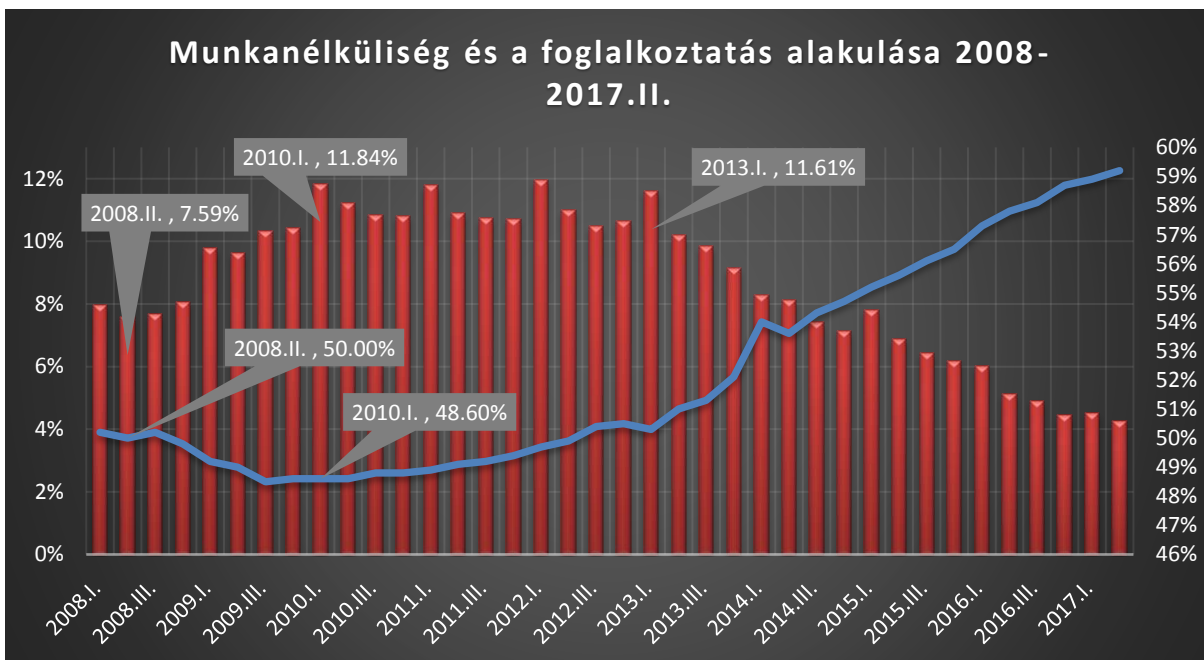
Forrás: Történelmi csúcson a frankalapú lakáskölcsönök kamata - zuhanó fogyasztási hitelteher (Portfolio.hu, 2007)

<sup>2</sup> 2004-ben 43,910, 2005-ben 41,080, 2006-ban 33,860 és 2007-ben 36,160. 4 évre átlagolva 38,753 lakás épült.



## 2.5. A kifulladás 2008-2009

A 2008-ban kirobbant gazdasági válság a harmadik negyedévre kezdte éreztetni hatását Magyarországon. A részvényárfolyamok zuhanni, és az addig stabil devizaárfolyamok pedig meredeken emelkedni kezdtek. Különösen a svájci frank, melyet a hirtelen bezuhanó részvényárfolyamok következtében a befektetők, mint egy menekülő devizaként használtak világszerte. A bankok a globális kedvezőtlen gazdasági és lakáspiaci fejlemények következtében szigorítottak a hitelfelvételi kondíciókon, és ezzel egyidőben megemelték a devizahitelek kamatát is. Ezen körülmények csak tovább rontották az adósok helyzetét, akiknek a devizaárfolyamok drasztikus növekedése következtében megemelkedett törlesztőrészek miatt már eleve nehéz helyzetbe kerültek. A gazdasági válság természetesen a vállalkozásokat is erősen érintette, akik drasztikus költségcsökkentésbe kezdtek, amely tömeges elbocsátásokat eredményezett, még inkább a megnehezítve a már amúgy is kiszolgáltatott adósok körülményeit. A hazai munkanélküliségi ráta 2008 közepéhez képest 2010 elejére 4.2%-kal emelkedett a foglalkoztatottság pedig 1.4%-kal csökkent (6.Ábra).



6.Ábra: A munkanélküliség és foglalkoztatottság alakulása Magyarországon 2008-2017.II.

Forrás: KSH, MNB az ábra saját készítés

Az események következtében hirtelen megnőtt a lakosság által értékesítendő lakások száma. Sok elsőtulajdonosú használt lakás került a piacra, mely egyértelműen a könnyített hitelfelvételi szabályok miatti túlvállalásnak volt betudható. További tényezőként a külföldi befektetői kereslet is szinte teljesen eltűnt a piacról. A bekövetkezett eseményeknek köszönhetően a lakások ára az időszak végére nominális értékben közel 9%-kal, reálértékben pedig 17%-kal esett vissza 2007 végéhez képest (1.Ábra).

## 2.6. Stabilizációs törekvések 2010-2013

A 2010-es választások után az új kormány egyik fontos céljának tekintette a devizahitelek által okozott problémák kezelését. Első lépésként törvényileg tiltották meg a deviza alapú hitelek fedezetére a jelzálog bejegyzését, majd ezt követően 2011 szeptemberében jött a végtörlesztés, amikor is a devizakölcsönöket egy rövid időintervallumig<sup>3</sup> fix devizaárfolyamon engedte törleszteni<sup>4</sup>. A lakosság természetesen ezt igyekezett is kihasználni, és az 5600 milliárd forintnyi devizahitel állománynak Ft-ban számítva a 24% törlesztette<sup>5</sup> (Portfolio.hu, 2012). Annak következtében, hogy a végtörlesztésre a kormány viszonylag szűk határidőt szabott, a piaci szereplők azon része, aki nem rendelkezett likvid megtakarításokkal, és lakás értékesítésével szándékozott megszabadulni devizahitelétől, az hajlandó volt többet engedni a lakás árából, további árcsökkenést generálva a hazai lakáspiacon. A végtörlesztés a finanszírozási oldalra is hatással volt, ugyanis tekintélyes mennyiségű egyszeri veszteség következtében a bankok kockázatvállalása csökkent és tovább szigorodtak a hitelfelvételi szabályok. (FHB Lakásárindex, 2012).

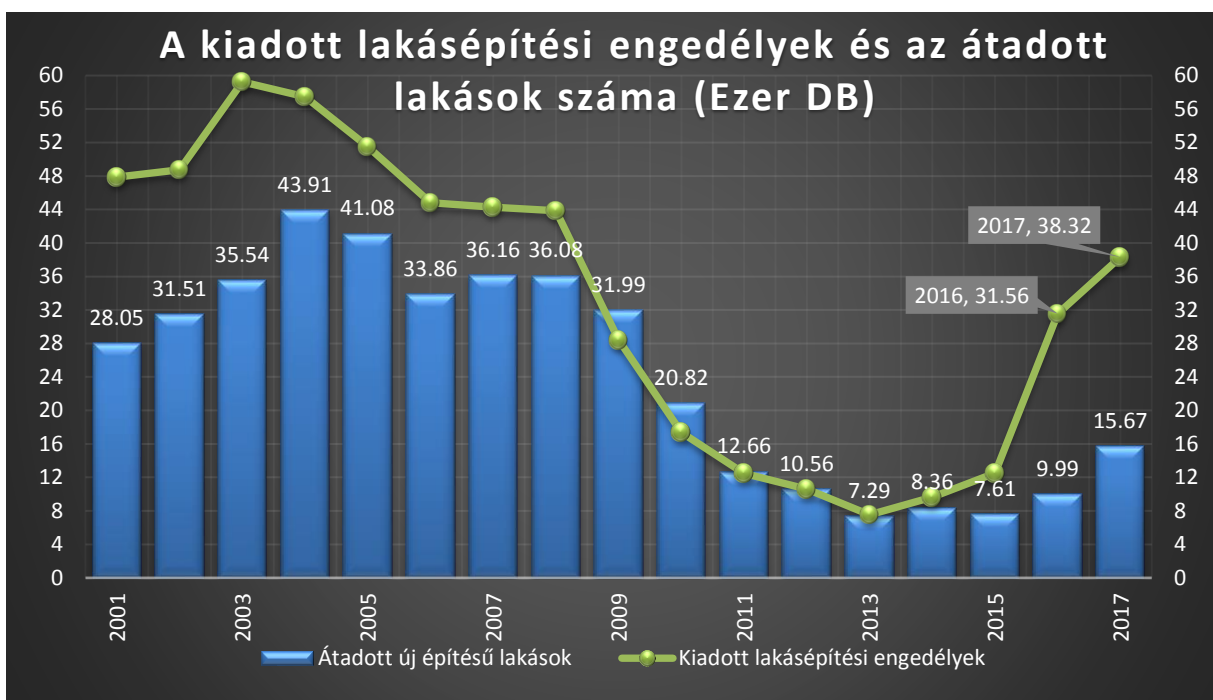
---

<sup>3</sup> 2012 január 30-ig kellett végtörleszteni vagy igazolni a rendelkezésre álló fedezetet.

<sup>4</sup> A svájci frankot 180 HUF/CHF-en, az eurot 250 HUF/CHF-en a japán jent pedig 2 HUF/JEN lehetett végtörleszteni (jelzalog.com, 2011)

<sup>5</sup> A törlesztés nettó 260 milliárd Ft-os veszteséget hagyott a bankoknál, azonban fontos megjegyezni, hogy a teljes bankrendszer, a teljes devizahitelezésen közel 7000 milliárdos bevételt ért el, amihez viszonyítva az említett egyszeri veszteség elenyészően csekély mértékű.

A csökkenő kereslet, a finanszírozási források hiánya és válság hatásai az építőipart sem kímélte. Amint a 7.Ábra is mutatja, az épített lakások száma 2013-ra historikus mélypontra zuhant. A lakásárindex is a válság óta ekkor volt a legalacsonyabb szinten. A 2007-es évi csúcshoz képest nominális mértékben 21%-ot esett, amivel a 2004-es árszintre, reálértékben pedig 38%-ot zuhant, ami pedig az 1999-os szintre esett vissza (1.Ábra).



7.Ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott lakások száma 2001-2017  
 Forrás: MNB Lakáspiacei jelentés 2017. november

A kormány és a jegybank, számos fiskális és monetáris intézkedéssel próbált javítani a lakosság és vállalkozások helyzetén. A jegybank 2012-től folyamatosan csökkentette az alapkamatot (2.Ábra) amellyel próbálta ösztönözni a forinthitelezést. Ennek köszönhetően 2013 végére már voltak olyan konstrukciók, hogy 6%-os kamattal lehetett lakáscélú hitelhez jutni (FHB Lakásárindex, 2014). A vállalkozások számára is elindított egy támogatott hitelprogramot gazdaságélénkítés céljából (Index.hu, 2013). Fiskális szinten a kormány számos adóreformot hajtott végre, kivezette pl. a superbruttó intézményét és kiszélesítette a családi adókedvezmények elérhetőségét. A képet azonban árnyalja, hogy a másik oldalon 25%-ról 27%-ra emelte az általános forgalmi adó mértékét, és számos szektorális válságadót vezetett be a

költségvetés egyensúlyban tartása érdekében. Az erőfeszítések nem maradtak azonban eredmény nélkül. 2014 első negyedévére javult a hitelfelvételi kedv (Ábramelléklet 36.Ábra), csökkent a munkanélküliség (6.Ábra), és ahogyan a 8.Ábra kék trendvonalala alapján leolvasható, dinamikusán évről-évre javult a lakosság jövedelmi helyzete.

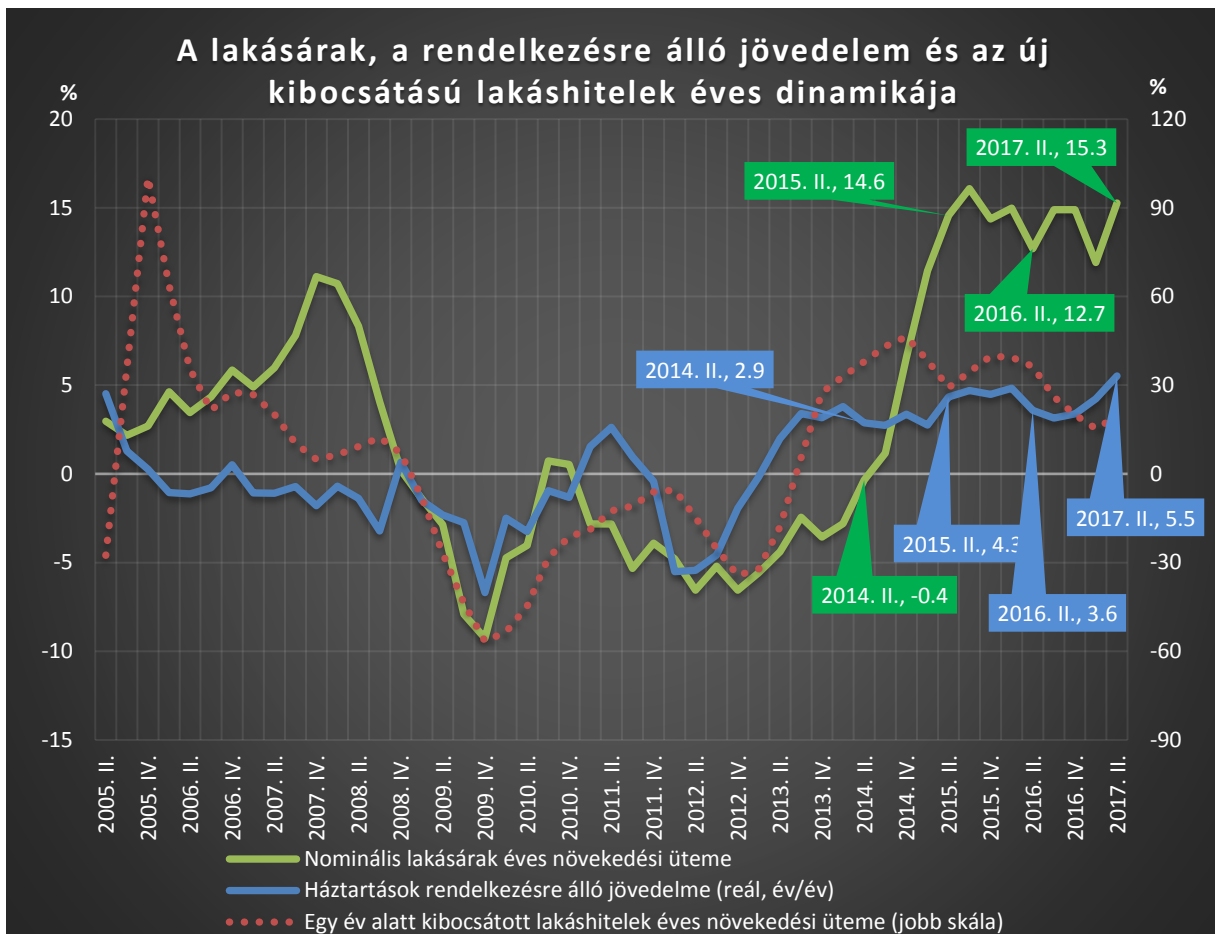
## **2.7. A fellendülés 2014-2017**

A stabilizálódó gazdasági helyzet, a pozitív kilátások és javuló makrogazdasági mutatók 2014-re elhozták a fordulópontot. Ekkorra váltott át országos szinten növekedő pályára a 2008 óta csökkenő trendet mutató lakáspiac, és 2017 közepére nominális szinten 52%-kal, reálértéken számolva pedig 38%-kal emelkedtek az árak az időszak elejéhez viszonyítva. Az emelkedési tendencia először Budapestet, később a megyeszékhelyeket végül a községeket érte el (Ábramelléklet 38.Ábra). A drágulás régiós szempontból azonban heterogén képet mutatott. A legnagyobb drágulás természetesen Budapesten volt tapasztalható, ahol 2008 év végi nominális áraihoz képest 2017 második negyedévére 51%-kal emelkedtek az árak. Ezt követte a Nyugat-Dunántúl 25%-kal, Dél-Alföld 16.7%-kal, Közép-Magyarország 12.8%-kal és a Dél-Dunántúli országrész 10.8%-kal. Észak-Magyarország (-13.7%) és Észak-Alföld (-1.6%) a javuló tendenciák ellenére sem tudta elérni még a 2008-as szintet sem (Ábramelléklet 43.Ábra).

A fellendülés számos okra vezethető vissza. Első sorban javult a lakosság munkaerő-piaci helyzete, 2014-től meredek emelkedésbe kezdett foglalkoztatottság és folyamatosan csökkent a munkanélküliség (6.Ábra). Javult a háztartások jövedelmi helyzete is, ami azonban csak rövid ideig tudott lépést tartani a robbanásszerű lakásár növekedéssel. A 8.Ábra mutatja, hogy amíg a háztartások jövedelme 2012-től egy stabil, azonban 5% alatti volumennel emelkedett, addig a lakásárak 2015-től kezdve egy dinamikus kétszámjegyű növekedést értek el éves szinten<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Az 1.Ábra alapján leolvasható, hogy a lakásárak nominális árindexe 2014 és 2017 második negyedévei között 49%-kal nőtt. A 8.Ábra alapján is hasonló eredményre lehet jutni, ha 2014 második negyedévet 100%-nak tekintve, a második negyedéves dinamikus emelkedések összeszorozásra kerülnek.  $(100\% * 114.6\% * 112.7\% * 115.3\% = 149\%)$ .

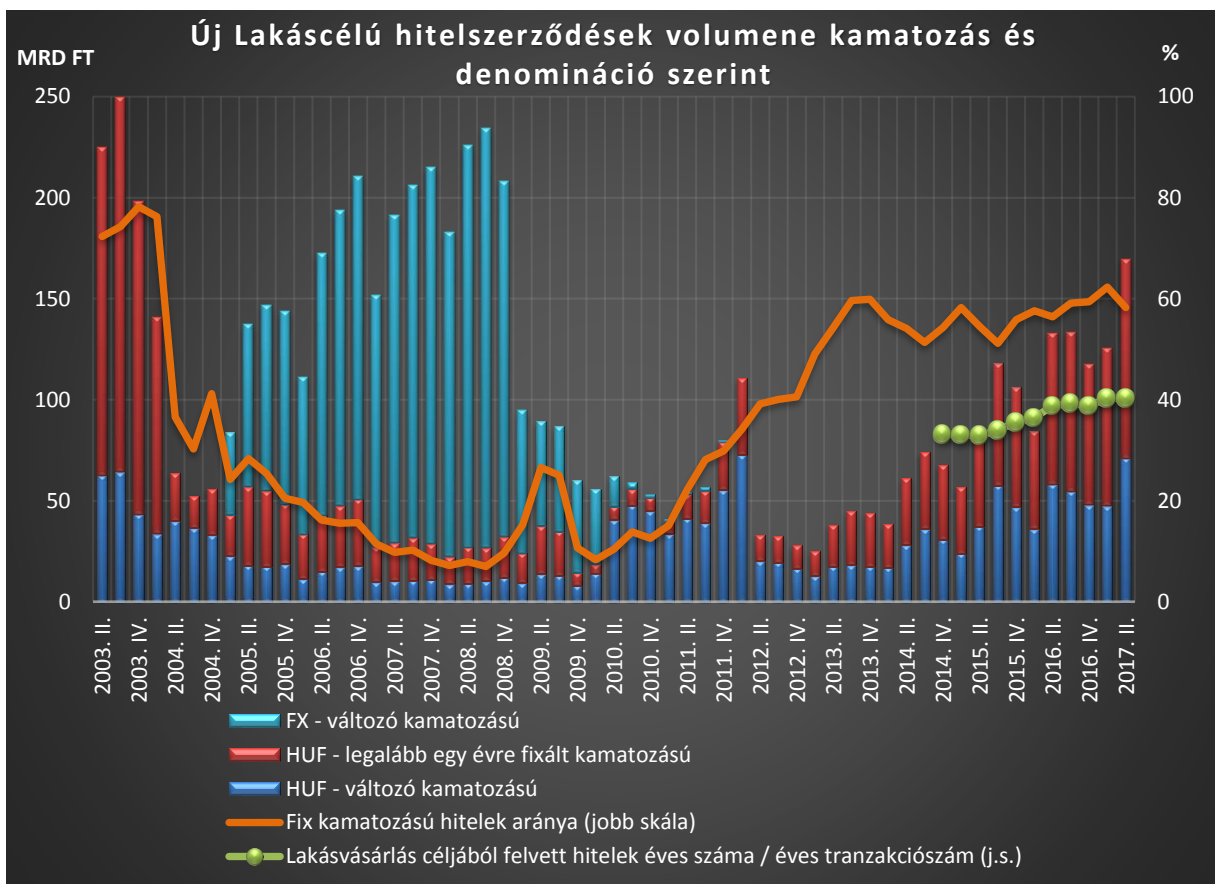


8.Ábra: A lakásárak, a rendelkezésre álló jövedelem és az új kibocsátású lakáshitelek éves dinamikája  
 Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés - 2017. november

A dinamikus áremelkedést tovább generálta, hogy a jegybank a monetáris politikáján keresztül fokozatosan csökkentette az irányadó alapkamatot (2.Ábra). Keresleti oldalról ez azt eredményezte, hogy a betétesek a közel 0%-os realizálható kamatnak köszönhetően más biztos befektetési alternatíva után kellett nézniük. A befektetési célú ingatlanvásárlásra további katalizátorként hatott, hogy 2015-ben csődbe ment a Quaestor, a Budacash és Hungária Értékpapír Zrt. Ezzel egyidőben megjelent egy új piaci szegmens, az Airbnb, azaz a rövidtávú lakáskiskiadást megcélzó lakáshotelek piaca, ami néhány száz hirdetett lakásról 8100-ra növelte hálózatát 2015 és 2016 között, országos szinten (Tancsics, 2016).

Az alacsony kamatok finanszírozási szempontból is támogatták a lakáspiac fellendülését. A csökkenés következtében a hitelkamatok is mérséklődtek, és 2017 második negyedére a

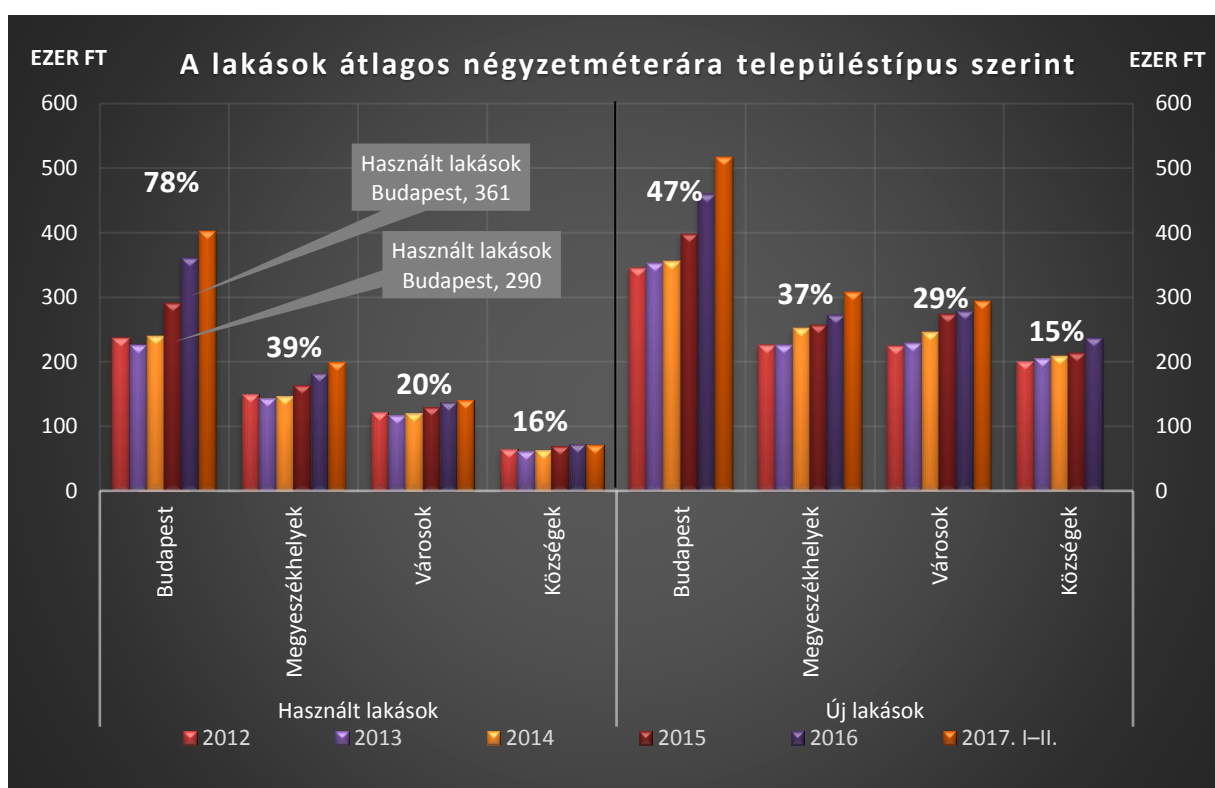
változó kamatozású hitelek kamata 3.3% körül, a fix kamatozású hitelek kamata pedig 4.4% körül mozgott (Ábramelléklet 34.Ábra). Az alacsony kamatkörnyezetnek köszönhetően jelentősen javult a hitelfelvételi kedv, melynek dinamikája ahogy a 9.Ábra alapján is leolvasható, lassan kezdte megközelíteni a válság előtti szintet.



9.Ábra: Új lakáscélú hitelszerződések volumene kamatozás és denomináció szerint  
 Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés 2017. november-

A 9.Ábra 2017 második negyedéves adatain látszik, hogy a lakáscélú hitelfelvétel közel 170 milliárd Ft volt, amely mindössze 32%-kal maradt el a 2008 harmadik negyedéves 225 milliárdos maximum szinttől. Az ábráról azon pozitív tény is leolvasható, hogy az időszak alatt fokozatosan növekedett a fix kamatozású hitelek aránya, mely azt sejteti, hogy a lakosság így szándékozik elkerülni a kamatnövekedésből származó esetleges jövőbeni kockázatokat.

A lakáspiac kereslethangsúlyosságára a kormány is rásegített. 2015-től tette elérhetővé a Családi Otthonteremtési Kedvezményt, a CSOK-ot. A támogatás mértéke az átgondolatlan bevezetésnek köszönhetően, a fejlettebb régiókban még a piac áremelkedését sem fedezte. A CSOK által generált hirtelen megélénkült kereslet hatására, az ingatlanfejlesztők a támogatás összegét beépítették az árakba. Különösen igaz volt ez abban a lakáspiaci szegmensben, amire a CSOK-ot igényelni lehetett. A 10.Ábra is mutatja, hogy Budapesten, ahol a leginkább szembetűnő volt az árrobbanás, 2015-ről 2016-ra az új lakások átlagos négyzetméterára, 290 ezer Ft-ról 361 ezer Ft-ra nőtt, ami egy közel 25%-os áremelkedésnek felelt meg.



10.Ábra: A lakások átlagos négyzetméterára településtípus szerint  
 Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés 2017. november

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény többség által igénybe vett változata, a 2 gyermek után járó támogatás volt. Új lakás vásárlásakor ez egy 2.6 millió Ft-os támogatást biztosított, amely egy 50 négyzetméteres budapesti lakás esetében még az árváltozás mértékét sem fedte le. Az

állami kedvezmény emiatt csak egy szűk rétegnek segített számottevően, akik megfeleltek a legmagasabb kritériumoknak, és a támogatás maximális összegét fel tudták venni<sup>7</sup>.

A javuló lakáspiaci tendenciára külföldön is felfigyeltek, és az időszak közepére emelkedésnek indult a külföldi befektetők száma. 2016-ra az összes lakástranzakció szám 4.9%-a volt köthető külföldi állampolgárhoz, amely több mint 7,000 lakás megvásárlását jelentette országszerte (12.Ábra). A legtöbb vásárló német, izraeli, román, orosz, kínai, vietnámi és szlovák állampolgár volt (Portfolio.hu, 2017c). Budapesten legnagyobb arányban a kínai, orosz ukrán és izraeli vevők vásároltak (Futó, 2017).

A kormány, reagálva a lakáspiac keresleti irányba történő eltolódására, 2015-ben lecsökkentette az átadott újépítésű lakások után fizetendő áfát 27%-ról 5%-ra. A célja az volt, hogy javítson a kereslettel jelentősen elmaradt kínálaton, és a lakáspiac felpörgetésén keresztül tovább erősítse a gazdaságot is. Ahogy a lakásárindexek (1.Ábra és 10.Ábra), töretlen emelkedésén is látható, a döntés árcsökkenést ugyan nem okozott, azonban lendületet adott a válság óta drasztikusan lecsökkent ingatlanberuházási kedvnek. Az intézkedés fontosságát az átadott, új lakások száma (7.Ábra) is tükrözi, ami a válság előtti, 2004 csúcshoz képest 2013-ra, az 1/6-odára esett vissza. Az áfacsökkentésnek köszönhetően, meredek emelkedésbe kezdett a kiadott lakásépítési engedélyek száma, amely 2016-ban elérte a 31 ezret, és 2017 végére 38 ezret is túl lépte. Bár a kiadott építési engedélyek eredménye csak késleltetve fog ténylegesen realizálódni, azonban az átadott lakások számában is már tapasztalható volt az emelkedés. A legfrissebb piaci adatok alapján 2017 végére az átadott lakások száma elérte 15,670-et, ami egy közel 57%-os emelkedés felel meg 2016-hoz képest (7.Ábra).

---

<sup>7</sup>A maximális összeget 3 gyermek vállalása esetén lehet igényelni, amely egy 10 millió Ft vissza nem térítendő támogatásból és egy 10 millió Ft kedvezményesen felvehető hitelből állt.



## 2.8. Kitekintés 2018 – 2020

Bár a dolgozat készítésének időpontjában, 2017 második félévére nézve, számos ingatlanpiaci adat még nem került publikálásra, az előrejelzések alapján sejthető, hogy a magyar lakás piac egy elég sikeres évet tudhat maga mögött. Mindezen felül prognosztizálható, hogy a felfelé ívelő tendencia a következő években is kitart majd. A makrogazdasági kilátások pozitívak, növekszik a gazdaság<sup>8</sup>, a lakosság jövedelmi helyzete tovább javul<sup>9</sup>, alacsony szinten van munkanélküliség (6.Ábra), és a hitelfelvételi kedv – köszönhetően a rendkívül kedvező kamatkörnyezetnek – előreláthatólag hasonló szinten marad<sup>10</sup>. A kormány a jövőben szándékozik könnyíteni a CSOK igénybevételén, hogy a lakosság minél nagyobb részére válhasson elérhetővé.

Keresleti oldalon tehát csökkenésre nem lehet számítani, az árváltozás mértékét és a piac alakulását jellemzően a kínálati oldal alakulása fogja meghatározni. Amint a 7.Ábra is mutatja, a kiadott lakásépítési engedélyek száma meredeken emelkedett az utóbbi pár évben, kérdés azonban, hogy ezen engedélyekből mennyi lesz a ténylegesen átadott és használatba vett lakás. Az építőipart ugyanis számos korlátozó tényező hátráltatja. Legnagyobb mértékben a növekvő munkaerőhiány okoz gondot (Ábramelléklet 37.Ábra), mivel a szakképzett munkaerőt elszívták a nyugati nagyvárosok ingatlanfejlesztései. Ezt követi az alapanyaghiány, ugyanis a megugró lakáspiaci kereslet miatt az egyszerre és rohamtempóban beinduló ingatlanfejlesztések üteme, kimerítette a rendelkezésre álló kapacitást. Nem utolsósorban pedig az időhiány okoz komoly problémát. A kormány jelenlegi álláspontja szerint nem szándékozik meghosszabbítani a használatba vett új lakásokra vonatkozó áfakedvezményt, azaz várhatóan 2020-tól visszaáll a 27%-os áfa, mely egy 20%-os drágulást eredményezhet a 2020 után átadott lakások esetében. Kérdés tehát az, hogy ezen korlátozó tényezők mellett rövidtávon milyen mértékben növekszik

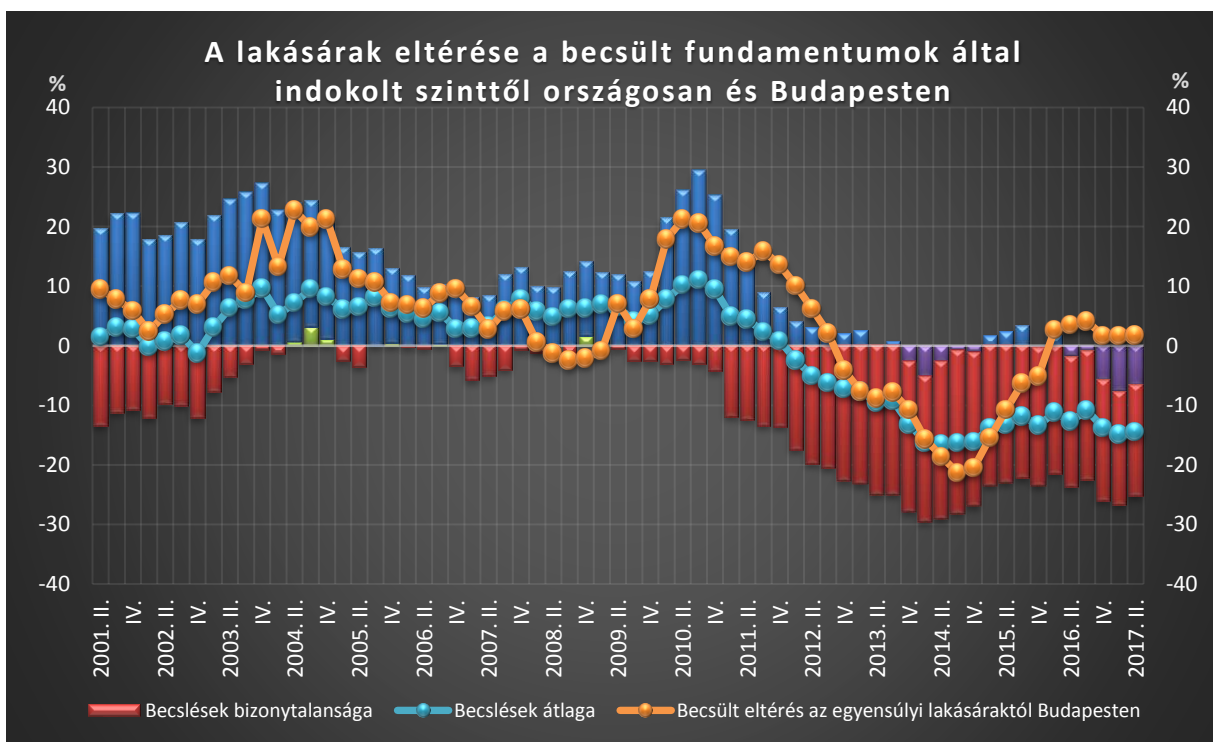
---

<sup>8</sup>A Nemzetgazdasági Minisztérium és az MNB egyaránt 4% körüli gazdasági növekedést prognosztizál (FHB Lakásprognózis, 2018).

<sup>9</sup>A MNB prognózisa alapján a 2018-as reáljövedelem növekedés 4.1%-os lesz kissé elmaradva a 2017-es szinttől.

<sup>10</sup>Érdekesség, hogy a felvett hitelek aránya összességében kezdi megközelíteni a válság előtti szintet.

a kínálat, ami ki tudná elégíteni a jelenleg fennálló kereslettöbbletet, mérsékelve a további áremelkedést. Különösen fontos ez a kérdés Budapest szempontjából, tudniillik számos statisztika utal arra, hogy a főváros, ahol jelenleg a legtöbb új lakásprojekt van folyamatban országos szinten (Ábramelléklet 41.Ábra és 45.Ábra), kezdi meghaladni a fundamentális szempontból<sup>11</sup> indokoltnak mondható maximális árszintet. A 11.Ábra „becsült eltérés az egyensúlyi lakásáraktól Budapesten” mozgásán látható, hogy a főváros kezd túlarazottá válni. További érdekesség, hogy bár Budapestté a vezető szerep a kiadott lakásépítési engedélyek szempontjából, egyre nagyobb számú építkezés folyik a jó infrastruktúrával rendelkező agglomerációkban (Ábramelléklet 42.Ábra), ahol a lakások még a megfizethető kategóriába tartoznak.



11.Ábra: A lakásárak eltérése a becsült fundamentumok által indokolt szinttől országosan és Budapesten  
 Forrás: MNB Lakáspiacei Jelentés 2017. november

<sup>11</sup> A Magyar Nemzeti Bank a becslést a lakáspiacot meghatározó gazdasági fundamentumok (pl. háztartások jövedelmi és munkaerőpiaci helyzete a lakásállomány mennyisége és minősége alapján végezte el (Fellner, és mtsai., 2017).

A növekedés indoka az, hogy a budapesti lakosság egyre nagyobb része veszi célba az agglomerációt lakásvásárlás céljából, ahol a rendelkezésre álló forrásai lényegesen többet érnek, mint a fővárosban. Kérdés, hogy a 2020-tól visszaálló 27%-os lakásáfa mennyire töri meg az ingatlanberuházási kedvet agglomeráció esetében.

Összegezve tehát kijelenthető, hogy a lakásárak emelkedő tendenciája a következő években országos szinten is folytatódni fog. Budapest esetében azonban a túlárazottság és a jövőbeni kínálati bővülés következtében inkább mérséklődő emelkedés prognosztizálható, amely az áfa mértékének módosulásakor – a kereslet hasonló szinten maradása mellett – egy erőteljesebb áremelkedést okoz majd ismét.

### **3. A lakóingatlan közvetítés fejlődése és piaci létjogosultsága napjainkban**

Az ingatlanközvetítés jelenlegi formájának kialakulása a rendszerváltás előtti időkre nyúlik vissza. Az 1971-es lakásreform alkalmával szüntették meg az állami monopóliumban levő ingatlanközvetítést és terjesztették ki a jogosultak körét az ügyvédi munkaközösségekre, akik aránylag kisszámú magántulajdonú ingatlan adásvételét intézhették (Hegedűs, 2017). A hazai lakás piac alapjait az 1989-es reform fektette le, amely eltörölte a tulajdonjogi korlátozást, azaz magyar és külföldi állampolgár egyaránt vásárolhatott ingatlant Magyarországon (Fazekas, 2007). Ekkor indultak útjára az első kis ingatlanirodák, azonban a sok évtizedes szakmai háttér és a megfelelő szabályozottság hiánya miatt rosszul rajtolt a szakma. A negatív hírnevüket elsősorban annak köszönhették, hogy egymásól elszigetelten, kínálatot gyakorlatilag egyáltalán nem nyújtó adatbázisokkal rendelkeztek. Ezen felül az információ szolgáltatásért nemcsak az eladóktól, hanem a vevőktől is pénzt kértek<sup>12</sup> el, és a cím kiadásán kívül csekély szakmai

---

<sup>12</sup> A cím kiadásáért akár 4-5 ezer Ft-ot is elkértek. A KSH adatai szerint ez az összeg az akkori 12,200 Ft-os minimálbér harmadát jelentette, azaz mai viszonylatban nézve 40,000 Ft-ot.

segítséget nyújtottak a feleknek. Ebből adódóan a közepes és kis lakások esetében, ami a forgalom döntő részét tette ki, a lakást eladni és venni vágyók bonyolították le egymás között és az ingatlanközvetítők jelenléte a lassan eladható, leginkább az elitkategóriájú lakások értékesítésénél volt meghatározóbb<sup>13</sup> (Farkas, és mtsai., 1997).

A negatív tapasztalat ellenére azonban egyre több ingatlanügynökség jelent meg a piacon (Ábramelléklet 49.Ábra), és kezdett el hirdetni az Express újságban, amely akkoriban a legjelentősebb hirdetési felületként szolgált. Egy részük álvévekként inkognitóban, másrésztük pedig teljesen nyíltan, és hirdetésekbe minden olyan kulcsfontosságú és lényegre törő elemet próbáltak belefoglalni, amivel az adott hirdetés kitűnhetett a többi közül. Bővültek és javultak a nyújtott szolgáltatások is<sup>14</sup>, viszont jelentős szerepet továbbra is a vevő és az eladó közötti kapcsolatfelvételben játszottak. (Farkas, és mtsai., 1997)

A kilencvenes évek piaci környezete rendkívül kedvezett az ingatlanközvetítői szakma fejlődésének, azonban az elszigetelten működő kis irodák, a benne rejlő lehetőséget nem tudták kihasználni. A 90-es végén kezdett elterjedni a franchise<sup>15</sup> kifejezés, ami az ingatlanszakma világában különösen népszerűvé vált, és a kétezres évek elejére azok az ingatlanközvetítő hálózatok nyertek nagyobb teret a piacon (pl. Duna House, Otthon Centrum), akik a legjobban tudták alkalmazni a franchise építés üzleti modelljét. Az ilyen formában működő cégekre jellemző az egységes arculat az alkalmazottak számára nyújtott egységes képzési rendszer, a partnerek közötti szoros együttműködés, és a közös adatbázis használata (Portfolio.hu, 2017a). Ezzel az arculatváltással sikerült kiküszöbölni a korábbi évekre jellemző elszigetelt működést,

---

<sup>13</sup> Összességében pl. Budapesten a 90-es évek derekán a közvetítők forgalma a piac 10% át tette ki.

<sup>14</sup> Pl. a vevők számára történő ingyenes közvetítés, értébecslés, vagyoneértékelés, ingatlanbérbeadás és bérbevitel.

<sup>15</sup> A Franchise együttműködés során a franchise átadó és átvevő között létrejön egy megállapodás, mely keretében egy védjegy, és/vagy név és az ahhoz kapcsolódó üzleti modell és jog kerül átadásra. Ellenértékként pedig rendszeres és/vagy egyszeri díjat (Royalty-t) fizet az átvevő. A folyamat a kezdő vállalkozásoknak nyújt segítséget, ugyanis az átadó egy kész csomagot biztosít, és folyamatosan adja át a sikeres rajtoláshoz szükséges eszközöket és információt. A márkanévet tulajdonló cégnek pedig ebből bevétele származik bővül a hálózata és nő a márka ismertsége (Portfolio.hu, 2017a).

és a franchise hálózatok térnyerésének köszönhetően 2003-ra már az ingatlanadásvételek 15%-a bonyolódott le ingatlanközvetítők keresztül. Ez az arány 2005-re 30%-ra, majd 2006-ra 40% fölé kúszott (Portfolio.hu, 2006).

A franchise hálózatok elterjedésével egyidőben az ingatlanközvetítők szerepe is gyors változásnak indult. A 2000-es évek elején robbanásszerűen beinduló technológia, mobiltelefon és internet fejlődésével a közvetítők kapcsolatfelvételben történő szerepvállalása háttérbe szorult. A vevőknek és az eladónak számos, azóta is folyamatosan bővülő internetes portál állt a rendelkezésére (otthonterkep.hu, ingatlanet.hu, ingatlan.com), amelyen keresztül lényegesen felgyorsíthaták hirdetési, illetve lakáskeresési szándékaikat. A közvetítők feladata tehát inkább az ingatlantanácsadás felé mozdult el, ahol az eladónak az eladási stratégiában és a lehető legpontosabb árképzésben, a vevőknek pedig a kívánalmaiknak megfelelő lakás megtalálásában nyújtottak segítséget.

Az ingatlanközvetítők szerepének magyarországi térnyerését nagy mértékben a róluk alkotott negatív visszhang is korlátozta és korlátozza jelenleg is. Míg az Egyesült Államokban a szerepük 90%-ra tehető, Nyugat-Európában pedig 70-80%, addig Magyarországon a mai napig 40-50% körül lehet (Portfolio.hu, 2017b). Az ok pedig az, hogy Nyugat-Európával és az Egyesült Államokkal ellentétben, Magyarországon egy középfokú végzettségen kívül szinte semmi más nem szükséges ahhoz, hogy valaki belevágjon az ingatlanközvetítésbe<sup>16</sup>, és a törvényi szabályozás sem köti őket feladatuk ellátásában. Ezért amikor a lakáspiac, és ezzel egyetemben a lakásértékesítések száma (12.Ábra) a válság előtt emelkedésnek indult<sup>17</sup>, a gyors

---

<sup>16</sup> Az állashirdetésekből látszik, hogy a szakmát akár egy érettségivel is el lehet kezdeni. Elvégezhető ugyan egy OKJ-s ingatlanközvetítők tanfolyam, azonban rendszerint ez csak előnyt jelent.

<sup>17</sup> Egy konzisztens emelkedés után 2003-ról 2004-re jelentősen visszaesett a lakástranzakciók száma. Az időszak egybeesett a kamattámogatott hitel periódusával. Az adásvételek száma 2003-ban tetőzött, közvetlenül azután, hogy a támogatott hitelkonstrukciót a használt lakásokra is kiterjesztették. Következésképp feltehető, hogy a 2004-es visszaesés a kedvezményes hitelkonstrukció feltételeinek szigorítása miatt (is) következett be.

meggazdagodás reményében számos olyan „értékesítővel” hígult fel a szakma, akik csak rontani tudtak annak megítélésén.

A 2008-ban beköszöntött recesszió okán egy szignifikáns tisztulási folyamat söpört végig a szakmán, és a közvetítők száma jelentősen megcsappant. Míg a válság előtt nagyságrendileg 13,000 közvetítő tevékenykedett az országban (3K Consens, 2014), manapság ez a szám 8,300-ra tehető (Sándor, 2017). Ezen okból kifolyólag még bőven van lehetőség a létszámbeli bővülésre, és ezt az új lakáskínálat növekedése (7.Ábra), és az ezzel együtt járó, ismét stabil emelkedésnek induló adásvételszám is alátámasztja (12.Ábra).



12.Ábra: A lakástranzakciók száma 1999-2017.  
Forrás: KSH, az ábra saját készítés

Bár felmerülhet a kérdés, hogy a technológiai fejlődés, pl. a mesterséges intelligencia és a robotika milyen mértékben fogja kiváltani az ingatlanközvetítőket a (nem túl távoli) jövőben. Mivel már manapság is az ingatlanadásvétel procedúrájának tekintélyes hányada otthonról, a számítógép előtt is lebonyolítható. Míg pár évvel ezelőtt a lakásokról feltöltött fénykép is újdonságnak számított egy hirdetésben, napjainkban már némelyik ingatlan akár virtuálisan is körbesétálható az interneten keresztül.

Figyelembe kell venni viszont azt a tényt, hogy a sokéves szaktudást és tapasztalatot egységnyi idő alatt nehéz pótolni. Következésképpen az a közvetítő, aki naprakész információval rendelkezik az aktuális piaci helyzetről, pontosan tisztában van az ingatlanok értékével a régióban, ahol tevékenykedik, ismeri az adott értékesítendő lakás összes paraméterét, nem utolsósorban pedig kellő empátiával és kommunikációs készséggel rendelkezik, az jelentős hozzáadott értékkel tudja támogatni az adásvétel folyamatát. Összegezve tehát azon vállalkozónak, aki hajlandó időt és energiát áldozni a szakma minden apró részletének elsajátítására, annak a jelenlegi, óriási kereslettel és folyamatosan növekedő kínálattal rendelkező ingatlanpiac tökéletes beszállási pozíciót biztosít.

#### **4. Mennyit keres egy ingatlanügynök?**

Kevés szakmában van olyan mértékű ingadozás a fizetésekben, mint az ingatlanközvetítők esetében. A skála akár a nullától a milliós nagyságrendig is terjedhet. Ennek indoka a jutalék alapú fizetés, ráadásul a többség nem alkalmazottként, hanem vállalkozóként, illetve cégként tevékenykedik, és „számláz be” az adott ingatlanirodának. Rendszeres havi fizetés legtöbbször csak projekt értékesítésnél fordul elő, amikor egy adott újépítésű, illetve építés alatt álló lakókomplexumot egy bizonyos ingatlancég értékesít. Ebben az esetben azonban figyelembe kell venni, hogy a lakások után járó jutalék kevesebb mint egy használt lakás értékesítésekor. A közvetítők természetesen számos más bevételi forrással is rendelkezhetnek. Az ingatlanirodák a címbehozatal után is fizetnek, annak függvényében, hogy a behozott ingatlanra kötött szerződés milyen jellegű, azonban a díjazás pár ezer forintnál nem szokott több lenni. Gyakori bevételi forrás továbbá az ingatlanbérbeadás, az értékebecslés (ha a közvetítő rendelkezik a szükséges végzettséggel), illetve bizonyos ingatlanirodák esetében a hitelkihelyezés. A fő bevételi forrásuk azonban az ingatlan értékesítés után járó jutalék. Az alábbi 13.Ábra egy 2016-os felmérés alapján mutatja az ingatlanügynökök átlagkeresetét korcsoportok szerinti eloszlásban.

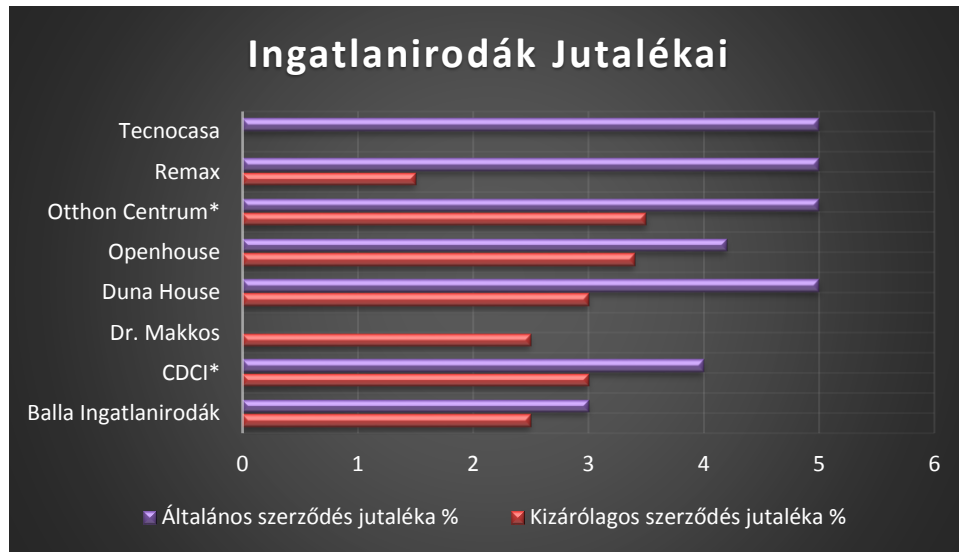


*13.Ábra: Ingatlanügynök, 2016-os havi átlagkeresete korcsoportokként  
Forrás: Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat/Statistika/Idősorok, az ábra saját készítés*

Összeségében tehát látható, hogy szinte minden bevételi forrás teljesítmény bérezésű, emiatt fel kell készülni arra az eshetőségre is, főleg az elején, hogy nulla vagy rendkívül alacsony bevétel csordogál a kasszába havi szinten. Ennek érdekében még a vállalkozás indítása előtt praktikus félretenni egy pár millió Ft-os kezdő tőkét, ugyanis, köszönhetően a jutalékos rendszernek, ha nincs értékesítés nincs bevétel sem. Ráadásul jellemzően saját eszközöket (telefont, laptopot, autót) kell használni mivel ezeket a legtöbb hálózat, különösen induláskor, nem biztosítja. Fedezik viszont a hirdetési költségeket, ami szabadúszóként meghatározó költségétel lenne a vállalkozás könyveiben.

A kapott jutalékot befolyásolja, hogy a tevékenység mely régióban, illetve városban folyik, mivel a kevésbé népszerű lokációk esetében a jutalék kevesebb, azonban a hálózatok nagyobb részesedést biztosítanak abból. Az is meghatározó tényező, hogy melyik irodához szegődik el a közvetítő, illetve az ügyféllel kötött szerződés fajtája is befolyásolja a jutalék mértékét. Szerződésből a legtöbb irodánál rendszerint többféle van. A leggyakoribb az úgymond általános szerződés, ahol az eladó megállapodik egy minimumárban a közvetítővel, és ha a közvetítő ezen az áron hoz ajánlatot, akkor megilleti őt a jutalék. Ennél a konstrukciónál az eladó bármilyen másik ingatlanirodával is köthet hasonló szerződést, illetve saját maga is eladhatja. A 14.Ábra néhány ingatlaniroda, Budapesten jellemző jutalékát részletezi.





*14.Ábra: Ingatlan irodák nettó jutalékai  
Forrás: hvg.hu, Ingatlanirodák tájékoztatása*

Az ábra alapján látható, hogy Budapesten az általános szerződés után jellemzően fizetendő jutalék értéke nettó 5%. Egy 20 millió Ft értékű lakás eladása esetén 1,000,000 Ft + 270,000 Ft a közvetítői díj, amiből a közvetítő nagyságrendileg 30%-ot, azaz bruttó 381,000 Ft-ot kap készhez. Kisebb hálózattal rendelkező ingatlanirodák általánosságban ennél alacsonyabb, nettó 3-4%-os jutalékkal dolgoznak, amiből nagyságrendileg a fele marad a közvetítőnél. Az ingatlanosok kedvence az úgymond a kizárólagos szerződés, ahol – ahogy a nevéből is fakad – kizárólag az adott ingatlaniroda adhatja el, akivel az eladó a szerződést kötötte. Itt a legkisebb a fizetendő jutalék, és itt biztosít a legtöbb addicionális szolgáltatást az adott ingatlaniroda (pl. profi fotóst). Kisebb ingatlanirodák ebben a formában nettó 2.5%-os jutalékkal, míg a nagyobb franchise irodák nagyságrendileg nettó 3-3.5%-os jutalékkal dolgoznak. A szerződésfajták harmadik legelterjedtebb típusa, az úgynevezett félkizárólagos szerződés, ahol az adott ingatlant kizárólag a megbízott iroda, illetve az eladó értékesítheti. Ennek a szerződésfajtának a jutaléka az általános és a kizárólagos szerződés között mozog. (Takács, 2011).

Tapasztalt, nagy kapcsolati tőkével rendelkező közvetítők esetében elterjedt a szabadúszóként történő munkavégzés, amely esetben a közvetítői szolgáltatást jóval kevesebb jutalékért lehet biztosítani, és ennek teljes összege a közvetítőnél marad. Hátrány, hogy szabadúszóként nincs

mögötte az a hatalmas adatbázis és támogatás, amit egy nagyobb ingatlaniroda, illetve franchise hálózat biztosítani tud.

## **5. A választható vállalkozási formák áttekintése**

Az piaci elemzés és a közvetítő tevékenység részletezése után, a következő lépés a választható a vállalkozási formák megismerése. Amint azt az alábbi fejezet is taglalni fogja, vállalkozni számos módon lehet, a cél az, hogy a tevékenységi kör, a tervezett bevételek és kiadások mértéke, módja és rendszeressége alapján a legkedvezőbb opció kiválasztása történjen meg. A fejezet azon választási lehetőségeket mutatja be, ami egy induló ingatlanközvetítő vállalkozás megalapításakor a legnagyobb valószínűséggel szóba jöhet. (Ezen okból kifolyólag, és a terjedelemre való tekintettel a részvénytársaság és az adószámos magánszemély, mint választási lehetőség, nem kerül kifejtésre).

### **5.1. Az egyéni vállalkozás előnyei és hátrányai**

Az egyéni vállalkozás talán a legegyszerűbb vállalkozási formának is tekinthető. Előnyei közé tartozik, hogy a legolcsóbban és a leggyorsabban megalapítható, nem kell hozzá társ, egyedül is létrehozható, mindössze adószámra van szükség. Adószámot a legegyszerűbben egy ügyfélkapu regisztráció segítségével lehet elektronikusan igényelni. Amint megtörténik a regisztráció, szinte azonnal rendelkezésre áll az adószám. Az egyéb bejelentenivalók megtétele után – az adott önkormányzatnál a helyi iparűzési adó hatálya alá történő regisztráció, a kereskedelmi és iparkamaránál történő nyilvántartásba vétel – elindítható a vállalkozás (Kis-Vén, 2017a). Néhány speciális kivételtől eltekintve pedig minden tevékenység, ami végezhető gazdasági társaságban, az egyéni vállalkozásban is. Adózási szempontból választhatók a kedvező adózási formák pl. KATA és az EVA, bár ezzel kisebb társasági formáknál is lehet élni. Nagy előnye még az egyéni vállalkozásnak, hogy szüneteltethető, amely időszakban nincs adó, illetve járulékfizetési kötelezettség. Szüneteltetni minimum egy hónapig, maximum két évig lehet. Két év után megszüntetésre kerül az egyéni vállalkozás. Szüneteltetés előtt le kell

adni a záróbevallást, és ezen tényt jelezni kell az önkormányzat, illetve az ügyfélkapun keresztül a NAV felé (Vállalkozás Okosan, 2017). Előnyként sorolható fel még a tény, hogy a vállalkozó teljesen egyedül dönt a vállalkozás ügyeivel kapcsolatban, nincs üzlettárs, aki befolyásolja. Az egyéni vállalkozás könyveit a pénzforgalmi szemlélet szerint kell vezetni, azaz kizárólag a pénzügyileg realizált bevételt kell figyelembe vennie árbevételként, és ugyanez igaz a költségeire is. További előny lehet, hogy a vállalkozás gazdasági tevékenységének adatai nem képezik részét az üzleti nyilvánosságnak azaz – szemben egy gazdasági társasággal – nem terhelik beszámoló kötelezettségi szabályok. Az egyéni vállalkozó a személyi jövedelemadó törvénye alapján adózik, könyvvizetése emiatt az egyszeres könyvvitel szabályai alapján történik.

Hátránya, hogy felelőssége korlátlan, azaz a vállalkozó a teljes magánvagyonával felel a hitelezői és szerződő partnerei felé, akár a magán-, akár vállalkozói szférából érkezik a követelés. További negatívum, hogy az egyéni vállalkozó számára minden évben törvényileg kötelező az osztalék felvétele a vállalkozásból, és ezáltal az eredmény után fizetendő osztalékadó (és EHO) megfizetése is. Ezen felül más jogviszonyú főállás megszűnése vagy hiánya esetén automatikusan az egyéni vállalkozás válik főállássá, azaz az adók és járulékok egyaránt terhelik munkáltatóként és munkavállalóként is egyaránt. (Dr. Szabó, 2014)

Az egyéni vállalkozó később „átalakulhat” egyéni céggé. Az „átalakulás” azon vállalkozók számára éri meg, akik egy adott cégnév égisze alatt szeretnék folytatni tevékenységüket és ki szeretnék használni a nyilvánosság által nyújtott előnyöket. Az egyéni cég abban különbözik az egyéni vállalkozótól, hogy a céget a cégbíróság bejegyezi, amivel egyidőben az egyéni vállalkozás megszűnik. A megszűnéstől pedig már a számviteli törvény és a társasági adó hatálya szabályai vonatkoznak rá, azaz kikerül a személyi jövedelemadó hatálya alól. Átalakuláskor a vállalkozó korlátlan, illetve korlátolt felelősségüként is létrehozhatja. Korlátlan felelősség esetén az egyéni cég tulajdonosa felel teljes vagyonával. Korlátolt felelősség esetén pedig a tag csak addig felel saját vagyonával, amilyen mértékben az alapító okiratban meghatározták a pótbefizetés összegének mértékét. Korlátlan felelősség esetén a cég neve

„egyéni cég” lesz (rövidítve e.c.), korlátolt felelősségű esetén pedig „korlátolt felelősségű egyéni cég” (rövidítve k.f.c.) névre változik (Dr. Róna, 2017)<sup>18</sup>.

Az egyéni vállalkozás a kisvállalkozások kedvelt cégformája. A KSH adatai szerint az egyéni vállalkozók száma 2017-ben a négyszázezeret is meghaladta, azaz választható és vállalható vállalkozási forma, különösen abban az esetben, ha mellékállásként, alkalmazott nélkül, kis volumenben történik a tevékenység. Azonban, ha nagyobb volumen elérése a cél, és a tulajdonos hosszútávra tervez, illetve alkalmazott felvétele is valószínűsíthető a jövőben, akkor praktikusabb gazdasági társaságot alapítani (Dr. Szabó, 2014).

## **5.2. A gazdasági társaságok előnyei és hátrányai**

Induló ingatlanközvetítőként tipikusan választható társasági formák a betéti társaság, a korlátolt felelősségű társaság és közkereseti társaság. A különböző társasági formák között a tagok felelőssége, legfőbb szervük, jogi személyiségük és képviselőik alapján lehet különbséget tenni. Adózás szempontjából nincs különbség közöttük, ha azonos a választott adónem, viszont bizonyos társasági formák választásakor bizonyos adónemek nem választhatók.

### **5.2.1. A közkereseti társaság és a betéti társaság előnyei és hátrányai**

Legnagyobb előnyük, hogy alapításuknak nincsen tőkekövetelménye. Számviteli szempontból a kettős könyvvitel szabályai vonatkoznak rájuk. Adózás terén mindkettő vállalkozási forma választhatja a kedvező kisadózási formákat a KATA-t, KIVA-t és az EVA-t is. Ha a volumen, illetve a körülmények ezt kívánják, átalakulhat korlátolt felelősségű társasággá (illetve akár részvénytársasággá is). Kilépní is egyszerű belőlük, hiszen a tagsági viszony egy egyszerű felmondással megszüntethető.

---

<sup>18</sup> A dolgozat terjedelmére tekintettel, ezen felül mert az egyéni céggé történő átalakulás induló vállalkozásoknál nem jellemző, ezért ezen társasági forma nem kerül további részletezésre.

Hátrányuk, hasonlóan az egyéni vállalkozásokhoz, a tagok korlátlan felelőssége. Azaz a társaság kötelezettségeiért a tagok ebben a formában is a teljes magánvagyonukkal felelnek. Betéti társaság esetében a korlátlan felelősség csak a beltagra érvényes, a kültag felelőssége a betétje erejéig korlátozódik. Fontos kiemelni, hogy sem a közkereseti társaság, sem pedig a betéti társaság nem alapítható meg társ nélkül, mindenképpen szükséges egy partner, illetve egy kültag részvétele (Dr. Szabó, 2014).

Összegezve a betéti társaság és a közkereseti társaság is egy vállalható működőképes társasági forma. A KSH 2017-es adatai szerint betéti társaságból 128,061-et, míg közkereseti társaságból több mint 3,361-et tartottak nyilván. Választásuk akkor indokolt, ha a vállalkozás alapításakor bármilyen okból kifolyólag nem áll rendelkezésre az a tőkeösszeg, ami egy kft. indításához szükséges, illetve akkor, ha kisadózóként, netán EVA-s adózóként szeretnék végezni tevékenységüket.

### **5.2.2. A korlátolt felelősségű társaság előnyei és hátrányai**

Nagyon kedvelt társasági forma. 2017 szeptemberi KSH adatok szerint 380,508 kft. volt Magyarországon. Fő előnye a korlátolt felelősség, azaz – néhány kivételtől eltekintve – a tag nem felel magánvagyonával, mivel az fizikailag, jogilag és természetben is elkülönül. A kft. önálló jogi személy, és a kft.-ben lévő vagyon még a tulajdonosok számára is idegen vagyonnak tekintendő, azaz semmilyen tekintetben nem használható fel magáncélra. További előnye, hogy kft. lehet egyszemélyes is, és bár a speciális adózási formák közül a KATA-t nem választhatja a kisvállalati adót és az EVA-t viszont igen.

Hátránya, hogy 3 millió Ft törzstőke szükséges az alapításához. Kft.-ből kilépni is komplikáltabb, mint egy betéti vagy közkereseti társaságból. (Kivéve, ha egyszemélyes kft.-ről van szó, ugyanis akkor egy egyszerűsített végelszámolás is elegendő). A tag a kft.-től csak úgy képes megválni, ha értékesíti üzletrészét, mely, ha névértéket meghaladó vételárért kel el, adóköteles a személyi jövedelemadó törvény árfolyamnyereségre vonatkozó szabályai alapján.

A kft. belső szervezete a tagoktól elkülönül. A belső szervezet az ügyvezetőből és a taggyűlésből áll. A taggyűlést írásban kell összehívni és a törvényi és társasági szerződésben megírt formai szabályokat be kell tartani. Az üléseken kötelező a jelenléti ív és a jegyzőkönyv vezetése, melyet alá kell írni majd hitelesíteni kell. A meghozott határozatok bekerülnek a határozatok könyvébe. Egyet nem értés esetén, kisebbségben maradt tulajdonosok bírósághoz fordulhatnak az elfogadott határozat felülvizsgálása céljából. (Dr. Szabó, 2014)

## **6. Általános adózási szabályok Gazdasági Társaság formájában**

Egy vállalkozás számára nemcsak a társasági forma esetében áll számos választási lehetőség a rendelkezésére, hanem annak kapcsán is, hogy milyen adózási formát válasszon. A következő fejezetek azon általános adózási és járulékfizetési szabályokat ismertetik, ami egy induló ingatlanközvetítői vállalkozás esetében nagy valószínűséggel felmerülnek, ha gazdasági társaságként kezdi meg működését. További feltétel, hogy a tulajdonos, a közvetítői tevékenységet egy személyben, ügyvezetőként, önállóan szándékozik végezni a saját társaságában, ezért a személyi jellegű közterhek részletezése is ezen opcióra fókuszál majd. Legutolsó sorban pedig a vállalkozás üzleti éve a naptári évet követi, azaz mérlegfordulónapja, december 31. Az egyszerűbb összehasonlítás érdekében, mindegyik elemezni kívánt vállalkozási forma és adónem ezen paraméterek alapján kerül később bemutatásra.

### **6.1. A Társasági adótörvény vállalkozásra vonatkozó szabályai**

*„Magyarországon jövedelem- és vagyonszerzésre irányuló, vagy azt eredményező gazdasági tevékenység, azaz a vállalkozási tevékenység alapján, az annak során keletkezett jövedelem után az adózót a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény [Tao. tv.] előírásai társasági adókötelezettség terheli.”* (NAV Füzetek 41, 2018 old.: 1) A társasági adó alapját az üzleti évi beszámolóban kimutatott adózás előtti eredményből kell meghatározni módosítva azt a Tao. tv. szerinti korrekciós tételekkel. Ez képezi az adóalapot, amire az

adófizetési kötelezettséget kell számítani melyet az esetleges adókedvezményekkel csökkenteni kell.

### **6.1.1. Korrekciós tételek<sup>19</sup>**

A korrekciós tételek egy része az adóalap védelmeként szolgál. A növelő tételeket a számviteli törvény szerint elszámolt költségek és ráfordítások esetében, a csökkentő tételek alkalmazását pedig a számviteli törvény szerint az eredmény javára elszámolt bevételek kapcsán írják elő. (NAV Füzetek 41, 2018).

#### **6.1.1.1. Értékcsökkenéssel kapcsolatos korrekció**

Az értékcsökkenéssel kapcsolatos korrekció célja, hogy az adóalap ne az Sztv. előírásai szerint meghatározott értékcsökkenési leírást, hanem az adótörvényben megengedettet tartalmazza. Ezért először az adóalapot növelni kell az Sztv. szerinti terv, illetve terven felüli értékcsökkenéssel, majd csökkenteni azt adótörvény szerintivel. Fontos különbség, hogy az adótörvény szerinti leírás esetében a teljes bekerülési értékre kell számolni az értékcsökkenést, míg az Sztv. esetében az értékcsökkenés alapja a bekerülési érték és a maradványérték különbsége. Ha egy eszközre több leírási kulcs is választható, a vállalkozás szabadon dönthet arról, hogy melyik módszert alkalmazza, azonban ezen döntését rögzítenie kell a számviteli politikájában. Bizonyos esetekben az adótörvény és az Sztv. által meghatározott terv szerinti értékcsökkenés kulcsa megegyezik, ilyenkor az adólapban a számviteli terv szerinti értékcsökkenés összege fog megjelenni. Ez az eset leggyakrabban a 33%-os kulcs alá sorolt tárgyi eszközök és kétszázezer Ft bekerülési értékű tárgyi eszközök esetében merül fel.

Egy kezdő ingatlanközvetítő vállalkozás számára a fent említett eset a leginkább jellemző, ugyanis nem rendelkezik nagy értékű berendezésekkel, illetve ingatlannal, mivel többnyire

---

<sup>19</sup> Tao tv. 7-8. §.

bérelt irodában működik. A tárgyi eszközöket rendszerint számítógépek, irodai berendezések adják, amelyek esetében az adótörvény engedi az egyösszegű illetve a gyorsított leírást, ami összhangban van a gépek avulási és használati idejével, így optimális esetben ezek számviteli elszámolása nem eredményez adóalap korrekciót.

Bizonyos esetben előfordulhat, hogy a vállalkozás használt eszköze megrongálódik. Ha a megrongálódás egy elháríthatatlan külső esemény miatt következett be, a terven felüli értékcsökkenés értéke megjelenhet az adóalapban. Azonban amint a terven felüli értékcsökkenés ténye (részben vagy egészben) elhárult, a visszaírt összeggel csökkenteni kell az adóalapot, hiszen maga a terven felüli értékcsökkenés növelő tételként lett figyelembe véve (Dr. Németh, 2018b).

#### **6.1.1.2. A vállalkozás érdekében el nem ismerhető költségek, ráfordítások**

Az adótörvény különbséget tesz a költségek és ráfordítások között aszerint, hogy azok a vállalkozás tevékenységével kapcsolatban merültek-e fel, avagy sem. Azon tételeket, amelyek a vállalkozás tevékenységét nem szolgálják, adóalap növelő tételként kell figyelembe venni<sup>20</sup>. A költségek és ráfordítások megfelelő kategorizálásában az adótörvény kizárólag példákat szolgáltat, végső soron a vállalkozásnak feladata eldönteni, hogy a kérdéses tétel megfelel-e az előírásoknak, azaz elszámolható-e költségként, vagy adóalap növelő tételként kell azt figyelembe venni (Dr. Németh, 2018b).

#### **6.1.1.3. Bírságok, jogkövetkezmények<sup>21</sup>**

Ha a vállalkozás bármilyen okból kifolyólag bírságot kap, és az jogerőre emelkedik, meg kell növelni az adóalapot a jogerős határozatban megállapított bírság összegével. Ugyanakkor

---

<sup>20</sup> Tao tv. 8.§ (1) d)

<sup>21</sup> Tao. tv. 7.§



csökkenteni kell az adóalapot a visszatérített bírság értékével, ha korábban ezen bírság miatt az adóalap meg lett növelve. Nem minősül bírságnak a szerződéses viszonyban álló felek között felszámolt kötbér és a polgári törvénykönyv szerint meghatározott késedelmi kamat (NAV Füzetek 41, 2018).

#### **6.1.1.4. Önellenőrzés, adóellenőrzés**

A számviteli törvény, ugyanazon évet érintően, a feltárt hiba mértékétől mérten megkülönböztet jelentős és nem jelentős összegű hibát. A jelentős összegű hiba mértékét a vállalkozás a számviteli politikájában rögzíti<sup>22</sup>. A jelentős összegű hiba esetén, a hibával kapcsolatos korrekciók nem képezik részét a tárgyévi adatoknak, azaz a társasági adó alapján sem jelennek meg. A korrekciókat a lezárt üzleti év mérlege és eredménykimutatása mellett kell kimutatni, ahol külön oszlopba kerülnek a lezárt évi adatok, az arra vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok. (BDO, 2016) Természetesen a módosítással járó bírság, önellenőrzési pótlék már a tárgyévet érinti.

Ha a hiba nem jelentős, akkor az adóellenőrzés vagy önellenőrzés eredményeként feltárt költség ráfordítás csökkenése, illetve adóévi bevétel, nettó árbevétel növekedése csökkenti az adózás előtti eredményt<sup>23</sup>, a megállapított költség, ráfordítás növekedése, illetve a nettó árbevétel, bevétel csökkenése pedig növeli azt.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> A hiba mindenképpen jelentős, ha ugyanazon évet érintően a megállapított hibák/hibahatások összege az eredményt, illetve a saját tőkét, előjeltől független növelő/csökkentő értéke meghaladja az üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át. Továbbá, ha a mérlegfőösszeg nem haladja meg az egymillió Ft-ot, akkor az egymillió Ft (RSM Hungary, 2017). Kezdő ingatlanvállalkozásként az egyszerűsége törekvés érdekében érdemes az általános hibahatárt választani.

<sup>23</sup> Tao. tv. 7. § (1) u)

<sup>24</sup> Tao. tv. 8. § (1) p)

#### **6.1.1.5. Elhatárolt veszteség<sup>25</sup>**

A vállalkozás indításának elején – illetve akár később is, köszönhetően a jutalékos rendszernek – előfordulhat, hogy a vállalkozás negatívan zárja az üzleti évet. A Tao. tv. szerint azonban a vállalkozás ezt a negatív egyenleget elhatárolhatja, és az üzleti évet követő öt adóévben ezen veszteséggel csökkentheti pozitív adóalapját. Fontos kitétel azonban, hogy a korábbi évek vesztesége egy adott adóévben kizárólag a pozitív adóalap 50%-áig érvényesíthető.

#### **6.1.2. Jövedelem- (nyereség-) minimum<sup>26</sup>**

Az vállalkozásnak minden adóév végén meg kell állapítania, hogy az adózás előtti eredménye, vagy az adóalapja eléri-e a 2%-os jövedelem-(nyereség-) minimum összegét. A jövedelem-(nyereség-) minimum alapjának számításakor az összes bevétel (árbevétel, egyéb bevétel, pénzügyi műveletek és rendkívüli bevétel) összegéből kell kiindulni<sup>27</sup>. Amennyiben a vállalkozás adóalapja eléri az összes bevételének 2%-át, akkor az általános szabályok alapján a megállapított adóalapja után kell meghatározni adófizetési kötelezettségét. Amennyiben sem az adózás előtti eredmény, sem az adóalap nem éri el az összes bevételének 2%-át, akkor adózó vagy rögzíti az adóbevallásban,<sup>28</sup> hogy az általános szabályok szerint számítja ki adóját, vagy a jövedelem- (nyereség-) minimumot tekinti adóalapnak.

A minimum adóalapra vonatkozó rendelkezéseket nem kell alkalmazni az előtársasági, illetve az azt követő adóévben, illetve ha az előtársasági és az azt követő adóévről egy beszámoló készül akkor az első adóévben (Dr. Németh, 2018b).

---

<sup>25</sup> Tao. tv. 17. §

<sup>26</sup> Tao. tv. 6. §

<sup>27</sup> 2015 óta az eladott áruk beszerzési értékével és az eladott követetett szolgáltatások értékével a kalkuláció alapja már nem csökkenthető.

<sup>28</sup> Az erre rendszeresített nyomtatvány kitöltésével.

### **6.1.3. A kiegészítő nyomtatvány kitöltésének esetleges következményei**

Ha a társaság a jövedelem- (nyereség) minimum helyett a kiegészítő nyomtatvány kitöltésével az általános adózási szabályokat választja, elkerülheti ugyan a kötelezően fizetendő adót, azonban megnő annak a valószínűsége, hogy adóellenőrzést kap. A NAV ugyanis alapos vizsgálat alá vonja ezen vállalkozásokat, és ahol nagy valószínűséggel feltételezhető, hogy a negatív eredmény szabálytalan költségelszámolásra, illetve bevételek eltitkolására vezethető vissza, adóvizsgálat alá vonja. Egy esetleges ellenőrzés esetén az adóhatóság további nyilatkozattételekre kötelezheti a vállalkozás tulajdonosát egyéb jövedelmek, kiadások, ráfordítások és befektetések kapcsán. A cél az, hogy megállapítsa, hogy az adózó életviteléhez és a vállalkozás veszteséges működésének fedezéséhez elegendő jövedelme van-e. Ha az adóhatóság arra a konklúzióra jut, hogy a nyilatkozott jövedelem és egyéb források nem nyújthattak elégséges fedezetet, utólagos vizsgálatot rendelhet el.

A vizsgálat ezen szakaszában már az adózónak kell bizonyítani, hogy a hatóság által kétségbe vont gazdasági események valóban megtörténtek, és ténylegesen a vállalkozási tevékenység kapcsán merültek fel. Ha hitelt érdemlően nem tudja megszerzett jövedelmét alátámasztani, akkor a hatóság az adóalapot és az adót, a bevallások ellenőrzésének végén becsléssel állapítja meg (Adózóna.hu, 2015).

### **6.1.4. Adókedvezmények, beruházási hitel kamata utáni adókedvezmény**

Egy kezdő ingatlanközvetítő vállalkozás esetében a beruházási hitel kamata után járó adókedvezmény jöhet szóba leginkább, amelyet tárgyi eszköz (pl. egy nagyobb értékű laptop) hitelre történő vásárlásánál vehet igénybe. A kedvezmény mértéke, a hitel kamata, maximum a fizetendő adó 70%-a lehet. A kedvezmény a hitel visszafizetéséig, illetve a tárgyi eszköz állományban tartatásáig vehető igénybe (Dr. Németh, 2018b).

### 6.1.5. A társasági adó mértéke, megállapítása, bevallása és megfizetése

A jelenleg érvényben levő társasági adó mértéke 9%<sup>29</sup>. A levezetése pedig az alábbi módon történik.

A társasági Adó Számítása	
+	Adóévi bevételek
-	Adóévi kötelezettségek, ráfordítások
±	Adózás Előtti eredmény
-	Csökkentő korrekciós tételek
+	növelő korrekciós tételek
±	Adóalap
(+)	Adóalap * 9%
=	Számított társasági adó
-	Adókedvezmény
Fizetendő adó	

15.Ábra: A társasági adó számítása  
Forrás: (NAV Füzetek 41, 2018 old.: 23)

Az adóévre megállapított adó összegét a vállalkozásnak az adóévet követő ötödik hónap utolsó napjáig kell bevallani, azaz május 31-ig. (NAV Füzetek 41, 2018).

#### 6.1.5.1. A társasági adóelőleg<sup>30</sup>

A vállalkozásnak a társasági adóelőleget, az aktuális adóévet megelőző adóév fizetendő adóként bevallott összege alapján kell meghatározni, és az adóbevallás esedékességét követő második hónap első napjától, a következő adóév hatodik hónapjának utolsó napjáig terjedő időszakra kell bevallani és megfizetni<sup>31</sup>. Az adóelőleg összege - ha az adóévet megelőző adóév intervalluma 12 hónap volt – megegyezik az előző adóév fizetendő adójának összegével. Rövidebb adóév

---

<sup>29</sup> Tao. tv. 19. §

<sup>30</sup> Tao. tv. 26. §.

<sup>31</sup> Naptári évet követő adóév esetén ez az időszak az adóév július 1-jétől a következő adóév június 30-ig terjed.

esetén pedig a működés naptári napjai alapján 12 hónapra arányosított összege. Az adóelőleget havonta egyenlő részletekben kell kiegyenlíteni, ha az adóévi fizetendő adó meghaladja az ötmillió Ft-ot, illetve negyedévente, ha az előző adóév fizetendő adója ötmillió Ft-nál kisebb volt. Az adóelőleget minden hónap, illetve negyedévet követő hónap 20. napjáig kell megfizetni.

## **6.2. A vállalkozás személyi jellegű ráfordításainak közterhei**

Gazdasági társaság tagja után fizetendő közterheket elsősorban az befolyásolja, hogy milyen jogviszonyban végez munkát a társaságban. A jogviszony lehet munkaviszony, megbízási, illetve tagsági jogviszony. Mivel a fejezet elején definiálva lett, hogy a tulajdonos önállóan szándékozik céget vezetni, és személyesen közreműködni a társaságban, ezért a tulajdonos tölti be az ügyvezetési és vezető tisztségviselői feladatokat is. Az ügyvezetési feladatok elvégzésének jogcímeivel kapcsolatban a polgári törvénykönyv már kevésbé megengedőbb, mivel azt kizárólag megbízási jogviszonyban vagy munkaviszonyban lehet végezni (Széles, 2017a). A tulajdonos ezzel kapcsolatos döntését a társasági szerződésben fel kell tüntetnie<sup>32</sup>, mivel ennek hiányában a cégbíróság visszaküldheti a bejegyzési kérelmet hiánypótlásra.

### **6.2.1. Megbízásos jogviszonyban ellátott ügyvezetés**

Ha a tulajdonos a megbízási jogviszonyban ellátott ügyvezetés mellett dönt<sup>33</sup>, akkor a következő meghatározó tényező, hogy tagja-e a társaságnak vagy sem. Mivel a vizsgált esetben az ügyvezető tagja a társaságnak, ezért a Tbj. szerint társas vállalkozónak minősül. A társas vállalkozói jogviszony, biztosítási jogviszonyt hoz létre, ami a társas vállalkozó után fizetendő adó és járulék kötelezettségekkel jár (dr. Radics, 2017). Következő befolyásoló tényező, hogy tevékenységét főfoglalkozásuként végzi, vagy többes jogviszonyban.

---

<sup>32</sup> egyszerűsített szerződésminta használata esetén a 11-es pontban, kkt. esetében a 10-es pontban.

<sup>33</sup> És a társasági szerződésben ezt az opciót választja.

### 6.2.1.1. **Ügyvezetés megbízásos jogviszonyban, főfoglalkoztatású társas vállalkozóként**<sup>34</sup>

Főfoglalkoztatású társas vállalkozóként a járulékokat – mivel a közvetítői tevékenység legalább egy érettségihez kötött – a 2018-ban érvényes garantált bérminimum, azaz 180,500 Ft után kell megfizetni. A tulajdonos természetesen bármikor dönthet úgy, hogy magasabb összeget vesz figyelembe, de a 180,500 Ft az alsó határ, ezen összeg után a járulékokat akkor is be kell fizetnie, ha a vállalkozás semmilyen bevételt nem termel. A bérminimumot terheli egy 10%-os nyugdíjjárulék, melyet a bérminimum 100%-a után kell megfizetni, egy 7%-os egészségbiztosítási- és egy 1.5% munkaerőpiaci járulék<sup>35</sup>, amelyek a bérminimum 150%-a után számolandók. Terheli továbbá egy 19.5%<sup>36</sup>-os szociális hozzájárulási adó és egy 1.5%-os szakképzési hozzájárulás, melyeket a 180,500 Ft 112.5%-kal növelt összege után kell megfizetni (NAV Füzetek 12, 2018).

Megbízásos jogviszonyban ellátott ügyvezetésnél – a munkaviszonnyal ellentétben – az ügyvezető dönthet úgy, hogy feladatait ingyen látja el. Ebben az esetben kizárólag a bérminimum után fizetendő járulékokat kell megfizetni (dr. Radics, 2017), tehát Szja-t nem, hiszen jövedelmet nem realizált.

Nem kötelező, azonban társas vállalkozói jogviszonyban érdemes a nettó bérminimumot (112,361 Ft-ot) önálló tevékenységből származó jövedelemként felvenni a vállalkozásból. Ebben az esetben bár meg kell fizetni 15%-os Szja-t, viszont erre a nettó jövedelemre az adózott eredmény meghatározása után már nem kell megfizetni a 14%-os egészségügyi hozzájárulást. További előnye a fenti eljárásnak, hogy ily módon magasabb bérköltsége lesz a vállalkozásnak, ami a társasági adó alapját is csökkenti. Az összegzett járulékokat a 16.Ábra tartalmazza:

---

<sup>34</sup> Tbj. 27. §

<sup>35</sup> Az egészségbiztosítási- és munkaerőpiaci járulék egy 4%-os természetbeni egészségbiztosítási járulékból, egy 3%-os pénzbeli egészségbiztosítási járulékból, és egy 1.5% munkaerőpiaci járulékból áll.

<sup>36</sup> 2018-ban változott 22%-ról 19.5%-ra.

Fizetendő adók és járulékok főállású társas vállalkozói jogviszonyban			
Adó / Járulék megnevezése	Adóalap	Mérték	Bérminimum
Vállalkozói kivét bruttó összege			180,500 Ft
Személyi Jövedelemadó	Váll kivét 100%-a	15%	27,075 Ft
Nyugdíjjárulék	Váll kivét 100%-a	10%	18,050 Ft
Egészségbizt & munkaerőpiaci járulék	Váll kivét 150%-a	8.50%	23,014 Ft
Nettó kivét (180,500-27,075-18,050-23,014)			112,361 Ft
Szociális hozzájárulási adó	Váll kivét 112.5%-a	19.50%	39,597 Ft
Szakképzési hozzájárulás	Váll kivét 112.5%-a	1.50%	3,046 Ft
Költségek Összesen (180,500+39,597+3,046)			223,143 Ft
Adó Összesen			110,782 Ft

16.Ábra: Fizetendő adók és járulékok főállású társas vállalkozói jogviszonyban  
 Forrás: Vállalkozás okosan.hu, Minimálbér 2018 - Garantált bérminimum 2018 az ábra saját készítés

Ammennyiben a vállalkozás a tökéletes adóoptimalizálásra törekszik, akkor praktikus lehet a garantált bérminimum 112.5%-a után (203,063 Ft után) élni a vállalkozói kivéttel, mivel ily módon némi többletjövedelmet realizálhat az EHO és a nyugdíjjárulék százalécai közötti különbségéből fakadóan. Az e fölötti jövedelmet azonban kizárólag osztalék formájában érdemes realizálni. Egyes adókedvezmények (pl. családi adókedvezmény) figyelembevételkor előfordulhat, hogy a levont konklúzió a jelenlegitől merőben eltérő lenne, azonban a dolgozat ezen kedvezményeket nem vizsgálja.

#### 6.2.1.2. Ügyvezetés megbízással jogviszonyban, többes jogviszony esetén<sup>37</sup>

A többes jogviszony akkor áll fenn, ha a vállalkozás mellett az ügyvezetőnek van egy (vagy több) olyan munkaviszonya, mely(ek) legalább heti 36 órás foglalkoztatással járnak, illetve közép vagy felsőoktatási intézményben tanulmányokat folytató tanuló. A fizetendő adókat és járulékokat ilyenkor a ténylegesen elért jövedelem után kell megfizetni. A nyugdíjjárulék továbbra is 10%, azonban a 8.5%-os egészségbiztosítási- és munkaerőpiaci járulékból kizárólag

<sup>37</sup> Tbj. 31. §.

a 7%-os egészségbiztosítási részt kell csak megfizetni (NAV Füzetek 12, 2018). Ezen felül fizetendő még a 19.5%-os szociális hozzájárulási adó és a 1.5%-os szakképzési hozzájárulás. Érdemes egy gyors számítást végezni, hogy társas vállalkozóként többes jogviszony fennállásakor önálló tevékenységből vagy osztalékként praktikusabb realizálni a jövedelmet. A számítást 1,000 Ft-ra elvégezve a végeredmény az, hogy általános esetben többes jogviszony esetén is praktikusabb osztalék vagy osztalékelőleg formájában realizálni a jövedelmet, ha az adóminimalizálás a cél. A számításokat az Ábramellékletben a 48.Ábra tartalmazza.

### **6.2.2. Ügyvezetés munkaviszonyban**

Egyszemélyes kft., illetve betéti társaság esetében a beltág, ahol a tulajdonos egyben az ügyvezető is, végezheti tevékenységét munkaviszonyban (dr. Radics, 2014), amennyiben a társasági szerződés 11. pontjában ezt választja. (Közkereseti társaság esetében pedig az ügyvezetéssel megbízott tag). Ilyenkor az a speciális helyzet áll elő, hogy a tag egyidejűleg tölti be a munkavállaló és a munkáltató szerepét (dr. Radics, 2016). A munkaviszony ilyenkor biztosítási jogviszonyt eredményez, így azt a társasági szerződés elkészülte után be kell jelenteni a NAV felé. A munkaviszony vonatkozásában fontos kiemelni, hogy a megbízási jogviszonnyal szemben nincs ingyenes munkavégzés. Ebben a formában kötelező munkabért fizetni, amelynek teljes munkaidőben történő foglalkoztatás esetén, el kell érnie legalább a minimálbért, vagy ha a tevékenység szakképzettséget igényel – mint ahogy a vizsgált esetben is – a garantált bérminimumot (dr. Radics, 2017). A munkaviszony azonban lehet részmunkaidős is, viszont ahhoz, hogy társas vállalkozóként további járulékfizetési kötelezettség ne keletkezzen, szükséges a teljes munkaidőben történő foglalkoztatás. A tulajdonos személyes közreműködésével járó feladatait pedig érdemes kapcsolt munkakörként egy munkaszerződésbe foglalni az ügyvezetéssel (Széles, 2017a).

Érdekes kérdés, hogy a vezetői tisztségviselés, szakképzettséget igénylő tevékenységnek számít-e vagy sem. A NAV egy korábbi tájékoztatása szerint nincs olyan jogszabály, ami szakképzettséget igénylőnek titulálná. Azonban amellet sem foglalt állást, hogy minden esetben elegendő a minimálbér a teljes munkaidőben történő foglalkoztatáskor (dr. Radics, 2017). Mivel



ez a kérdés további vizsgálatot igényel, a későbbi számítások a 180,500 Ft-os garantált bérminimumot veszik majd alapul.

A 17.Ábra munkabér után fizetendő adókat és járulékokat mutatja be.

Fizetendő adók és járulékok teljes munkaidős foglalkoztatáskor			
Adó / Járulék megnevezése	Adóalap	Mérték	Bérminimum
Bruttó Bér összege			180,500 Ft
Személyi Jövedelemadó	Bruttó Bér 100%-a	15%	27,075 Ft
Nyugdíjjárulék	Bruttó Bér 100%-a	10%	18,050 Ft
Egészségbizt & munkaerőpiaci járulék	Bruttó Bér 100%-a	8.50%	15,343 Ft
<b>Nettó Bér</b>			<b>120,033 Ft</b>
Szociális hozzájárulási adó	Bruttó Bér 100%-a	19.50%	35,198 Ft
Szakképzési hozzájárulás	Bruttó Bér 100%-a	1.50%	2,708 Ft
<b>Költségek Összesen</b>			<b>218,405 Ft</b>
<b>Adó Összesen</b>			<b>98,373 Ft</b>

17.Ábra: Fizetendő adók és járulékok teljes munkaidős foglalkoztatáskor

Forrás: Vállalkozás okosan.hu, Minimálbér 2018 - Garantált bérminimum 2018. a táblázat saját készítés

A 18.Ábra pedig a társas vállalkozói jogviszony és a teljes munkaidős foglalkoztatás után fizetendő adókat és járulékokat hasonlítja össze:

Munkaviszony & társas vállalkozói jogviszony járulékeinak összehasonlítása			
Adó / Járulék megnevezése	Munkaviszony	Társas vállalkozói	Differencia
Vállalkozói kivét / bruttó bér összege	180,500 Ft	180,500 Ft	
Személyi Jövedelemadó	27,075 Ft	27,075 Ft	0 Ft
Nyugdíjjárulék	18,050 Ft	18,050 Ft	0 Ft
Egészségbizt & munkaerőpiaci járulék	15,343 Ft	23,014 Ft	-7,671 Ft
<b>Nettó kivét / Nettó Bér</b>	<b>120,033 Ft</b>	<b>112,361 Ft</b>	<b>7,671 Ft</b>
Szociális hozzájárulási adó	35,198 Ft	39,597 Ft	-4,400 Ft
Szakképzési hozzájárulás	2,708 Ft	3,046 Ft	-338 Ft
<b>Költségek Összesen:</b>	<b>218,405 Ft</b>	<b>223,143 Ft</b>	<b>-4,738 Ft</b>
<b>Adó Összesen</b>	<b>98,373 Ft</b>	<b>110,782 Ft</b>	<b>-12,409 Ft</b>

18.Ábra: Munkaviszony és társas vállalkozói jogviszony fizetendő járulékeinak összehasonlítása garantált bérminimum után

Forrás: a táblázat saját készítés

Össességében tehát elmondható, hogy munkaviszonyban több jövedelem marad a vállalkozásnál, mint társas vállalkozói jogviszonyban. Továbbá ebben a formában még kedvezőbb adó és járulék fizetési feltételekkel teljesül a 6.2.1.1-es fejezetben megindokolt nettó jövedelem kivét a garantált bérminimum után. A munkaviszony hátránya azonban, hogy fennállásakor a vállalkozás (a munkaszerződés elkészítésén felül) munkaidő nyilvántartást és szabadságnylvántartást is kell, hogy vezessen, amire társas vállalkozói jogviszony esetében nincs szükség. A dolgozatban a későbbi kalkulációknál, a kedvezőbb járulékfizetésre tekintettel a munkaviszonyban történő ügyvezetés lesz alapul véve.

### **6.2.3. Egészségügyi hozzájárulási kötelezettség<sup>38</sup>**

Ahogy korábban már szó volt róla, ha a vállalkozás az adózott eredmény terhére szándékozik osztalékot felvenni, azt 14% EHO-val terhelten teheti meg a 15% Szja-n felül. Fontos viszont, hogy az egészségügyi hozzájárulást egy adott tárgyévben kizárólag annak 450,000 Ft-os felső határáig kell megfizetni, melybe beleszámít a 7%-os egészségbiztosítási járulék, bármilyen jogviszonyban is fizeti azt meg.

### **6.2.4. A személyi jellegű közterhek megfizetésének módja és határideje**

A fejezetben meghatározott közterhek fizetési kötelezettségét nem havi átlagban göngyölítve, hanem havi szinten kell megállapítani. Azaz, ha a vállalkozás osztalékelőleget vesz fel egy adott hónapban, annak adófizetési kötelezettségét arra a hónapra kell teljesíteni. A járulékok fizetési határideje az adott hónapot követő hónap 12-e (NAV Füzetek 12, 2018).

---

<sup>38</sup> Eho tv. 3. §

### **6.3. Helyi iparűzési adó számítása Gazdasági társaság esetében**

Helyi iparűzési adót annak az önkormányzatnak kell megfizetni, ahol a vállalkozás székhelye, illetve telephelye található. A vizsgált esetben az ingatlanközvetítő vállalkozás székhelye és telephelye ugyanazon önkormányzat hatásköre alá tartozik. Általános esetben a HIPA alapja az értékesítés nettó árbevétele, csökkentve az eladott áruk beszerzési értékével, az anyagköltséggel, a közvetített szolgáltatások értékével és a kísérleti fejlesztés közvetlen költségeivel. A HIPA maximális mértéke 2%, de ettől az önkormányzatok eltérhetnek. A törvény lehetőséget ad a HIPA egyszerűsített számítására. Az opció azon szellemi tevékenységet folytató mikrovállalkozásoknak kedvező, amilyen az ingatlanközvetítői is, akik nem tudnak a HIPA törvény szerint költséget elszámolni a bevétellel szemben. Ha a társaság árbevétele nem éri el a 8 millió Ft-ot, az iparűzési adó alapjának az árbevétel 80%-át is lehet tekinteni<sup>39</sup>. A HIPA-t féléves részletekben részletben szeptember 15-ig és március 15-ig kell megfizetni. A tényleges adókülönböt pedig adóévet követő május 31-ig.

## **7. Általános adózási szabályok egyéni vállalkozás formájában**

Az egyéni vállalkozás, ellentétben a gazdasági társasággal, az egyszeres könyvvitel szabályait követi. A vállalkozás könyvvezetése egy naplófőkönyvből egy pénztárkönyvből és azon részletező nyilvántartásokból áll, amik a jövedelemszámítást alátámasztják<sup>40</sup>. Mivel az egyéni vállalkozás pénzforgalmi szemléletű<sup>41</sup>, ezért a naplófőkönyvben kizárólag a vállalkozás kapcsán felmerült, pénzmozgással járó gazdasági eseményt kell rögzíteni. Az egyéni vállalkozás adózása a személyi jövedelemadó szabályai szerint történik. Jövedelmét alapvetően kétféle

---

<sup>39</sup> Htv. 39. §

<sup>40</sup> Ilyen részletező nyilvántartás a tárgyi eszközök állománya, a vállalkozói kivétellel és személyi jellegű kifizetésekkel kapcsolatos nyilvántartás(ok), útnyilvántartás stb.

<sup>41</sup> Tehát bevételei akkor számítanak ténylegesen bevételnek, ha azok ellenértékét a vállalkozás megkapja, kiadásai pedig akkor számítanak költségnek, amikor kiegyenlíti azokat (NAV Füzetek 03, 2018).

módon állapíthatja meg. Az első módszer a költségek tételes elszámolása alapján a vállalkozói jövedelem szerinti adózás, a másik pedig az átalányadózás.

Tételes elszámolás esetén, a vállalkozó bevételéből levonja a számlával igazolt költségeit<sup>42</sup>, melyek a vállalkozási tevékenység érdekében merültek fel<sup>43</sup>. Bevételnek kell tekinteni minden készpénzt, előleget vagy jóváírt összeget, amit a tevékenységének ellenértékéért fizettek meg. Induló vállalkozás az első adóévben azon – még el nem számolt – költségeket is figyelembe veheti, melyek az indulást megelőző 3 éven belül merültek fel, a vállalkozás tevékenységének érdekében. Ha a vállalkozás megalapítása előtt vásárolt tárgyi eszközöket, illetve nem anyagi javakat vásárolt, akkor azoknak értékcsökkenését az indulás után elkezdheti leírni (NAV Füzetek 03, 2018). Ha a vállalkozás alanyi adómentességet választ, költségeit áfával növelten állíthatja szembe bevételével.

## **7.1. A személyi jövedelemadó törvény szerinti értékcsökkenési leírás**

Az egyéni vállalkozók értékcsökkenési leírását az Szja törvény 11. számú melléklete szabályozza. A személyi jövedelemadó törvény szerint, tárgyi eszköznek tekintendő minden olyan anyagi eszköz, amely közvetve vagy közvetlenül, egy éven túl szolgálja a vállalkozás tevékenységét. Az Szja tv. használja még a nem anyagi javak definícióját, amellyel olyan forgalomképes, értékkel bíró jogokat kategorizál, mint pl. a szoftver, a szabadalom, illetve a találmány. (Mivel a vállalkozás induláskor nem anyagi javakkal nem rendelkezik, ezért ennek további elemzésével a dolgozat nem foglalkozik).

Tárgyi eszközök esetében különbséget kell tenni az alapján, hogy az eszközt magáncélra is, vagy 100%-ban az üzleti tevékenység érdekében használják. Az előbbi esetben nem kizárólag üzemi célú eszközről lehet beszélni, mely esetben az értékcsökkenést az általánymortizáció

---

<sup>42</sup> Szja tv. 49/B. §.

<sup>43</sup> Bővebb leírást az elszámolható és el nem számolható költségek kapcsán az Szja tv. 11. számú melléklete tartalmaz.

szabályai szerint kell elszámolni. Ebben az esetben a költségként elszámolt összeg nem lehet több az éves bevétel 1%-ánál, ezen belül az eszköz nyilvántartásban szereplő értékének 50%-ánál. További kitétel, hogy az átalány kizárólag egyszer vehető figyelembe, mégpedig a használatbavétel évében (Kis-Vén, 2016). Tehát ha a vállalkozás vásárol egy telefont, melyet magáncélra is használni szándékozik, ebben a formában maximum bekerülési értékének 50%-át tudja elszámolni.

Abban az esetben, ha a tárgyi eszközt kizárólag üzleti célra használják, akkor a tárgyi eszköz teljes értéke elszámolható költségként. 100 ezer Ft alatti kis értékű tárgyi eszköz beszerzési értéke egy összegben elszámolható. Amennyiben a tárgyi eszköz értéke nem haladja meg a 200 ezer Ft-os beszerzési árat, továbbá az Szja tv. 11-es melléklete alapján a 33%-os amortizációs norma alá esik (pl. számítógép, laptop), a vállalkozás dönthet úgy, hogy az 50%-os leírási kulcsot alkalmazza és két év alatt számolja el.

A törvény számos más tárgyi eszköz esetében is lehetőséget ad több leírási kulcs közül választásra, azonban a vállalkozás a választott kulcstól az adott tárgyi eszköz esetében később már nem térhet el (Kis-Vén, 2016). Abban az esetben, ha a vállalkozás adófizetési kötelezettségét jövedelemhányaddal teljesítette, nem számolhat el értékcsökkenést. Lényeges pont még az Szja. tv. szerinti értékcsökkenés esetében, hogy ellentétben a számviteli törvénnyel vállalkozás esetében nem kell maradványértékkel számolni.

## **7.2. Veszteségelhatárolás**

Hasonlóan a gazdasági társaságra vonatkozó Tao tv. szerint, az egyéni vállalkozásnak is lehetősége van a veszteség elhatárolására<sup>44</sup>. Az Szja tv. szerint is a vállalkozónak öt év áll rendelkezésére a veszteség feloldására, és a feloldott veszteség összege nem lehet több, mint az adott adóévben elért vállalkozói jövedelem 50%-a. Ha a vállalkozás több éven keresztül

---

<sup>44</sup> Szja tv. 49/B. § (7) bekezdése alapján.

veszteséges, mindegyiket elhatárolhatja, azonban feloldásuk kronológiai sorrendben kell, hogy kövessék egymást (NAV Füzetek 03, 2018).

### **7.3. A vállalkozói adóalap, minimum jövedelem és jövedelem utáni adó meghatározása<sup>45</sup>**

Hasonlóan a gazdasági társaságokhoz az egyéni vállalkozás esetében is első lépésként meg kell állapítani, hogy a vállalkozás az adott évben megszerzett jövedelméből levezetett vállalkozói adóalapja eléri-e a tárgyév vállalkozói bevétel 2%-át. Amennyiben nem, teendői megegyeznek a 6.1.2-es fejezetben leírtakkal. Az induló vállalkozással azonban az Szja. tv. is kivételt tesz, tehát az első évben a számítást itt sem kell alkalmazni, azaz a fizetendő adó a vállalkozói adóalap alapján kerül kiszámításra.

A vállalkozói adóalap, az összes vállalkozói bevétel mínusz az összes üzleti célt szolgáló költség és értékcsökkenés után számolandó. Az adóalapot csökkenteni kell az igénybe vehető adókedvezményekkel<sup>46</sup> és a csökkentett alapra kell számítani a 9%-os vállalkozói Szja-t. Ez adja a vállalkozói osztalékalapot, amit módosítani kell a vállalkozói jövedelmet növelő / csökkentő tételekkel<sup>47</sup>.

Egy ingatlanközvetítő vállalkozás esetében a legnagyobb valószínűséggel a tárgyi eszközzel kapcsolatos módosító tétel merül fel. A szabály szerint<sup>48</sup>, ha a vállalkozás vásárol egy tárgyi eszközt, amelyet kizárólag üzleti célra használ, és a tárgyévben megkezdí annak értékcsökkenését, akkor az adott évben a tárgyi eszköz bruttó értéke, mínusz a költségként elszámolt értékcsökkenés, azaz a nettó értékkel csökkentheti osztalékalapját (Surányi, 2018).

---

<sup>45</sup> Szja tv. 49/B. §

<sup>46</sup> A vizsgált ingatlanközvetítő vállalkozás esetében nincs olyan adókedvezmény, amelyet érvényesíteni tudna.

<sup>47</sup> Szja tv. 49/C. §

<sup>48</sup> Szja tv. 49/C. § (6)

Amennyiben él a lehetőséggel, a következő adóévben az osztalékalapot ezzel az összeggel vissza kell növelnie.

A szabály célja az, hogy mivel egyéni vállalkozóként az összes osztalékot egy adott év végén fel kell venni a vállalkozásból, legalábbis az adót meg kell fizetni utána, legalább azon rész után ne legyen kötelező, amit a vállalkozás tárgyi eszköz beruházásra költött el. Az értékcsökkenés szabályai miatt ugyanis, az eszköz a költségelszámolásban még nem jelent meg teljesen. Így elkerülve a helyzetet, hogy egy olyan összeg után kelljen az adót kötelezően megfizetni, amit a vállalkozás az adott adóévben beruházásra költött el, és eredményében annak költsége még nem jelent meg teljes egészében. A módosítások elvégzése után a kapott adóalap 15%-a eredményezi a vállalkozói osztalékadót, amelyet osztalék felvétele esetén kell megfizetni a kifizetést követő hónap 12-ig.

#### **7.4. Egészségügyi hozzájárulási kötelezettség egyéni vállalkozás esetében**

A vállalkozói osztalékadón felül – a gazdasági társasági formához hasonlóan – 14%-os egészségügyi hozzájárulást is fel kell számítani, azaz összesítve, a nettó osztalék a bruttó 71%-a lesz. Hasonlóképpen megegyezik a 450 ezer Ft-os felső határ is, melybe az üzleti év során fizetett 14%-os EHO és a vállalkozói kivét után fizetett 7%-os egészségügyi hozzájárulás tartozik bele.

#### **7.5. Az egyéni vállalkozó járulékfizetési kötelezettségei**

Társadalombiztosítási szempontból az egyéni vállalkozó, egyéni vállalkozónak minősül<sup>49</sup>. Járulékfizetési kötelezettségét az határozza meg, hogy főfoglalkoztatásúként, vagy úgymond másodfoglalkozású jogviszonyban biztosított.

---

<sup>49</sup> Tbj. 4. §

### 7.5.1. Járulékfizetési kötelezettségek főfoglalkoztatásuként

Főfoglalkoztatású egyéni vállalkozóként a járulékfizetési kötelezettség megegyezik a gazdasági társág, társas vállalkozói jogviszonyban fizetendőkkel, azzal az egy eltéréssel, hogy az egyéni vállalkozónak nem kell a 1.5%-os szakképzési hozzájárulást megfizetnie. A fizetendő járulékokat a 19.Ábra tartalmazza<sup>50</sup>:

Egyéni vállalkozó által fizetendő adók és járulékok főfoglalkoztatású biztosítási jogviszonyban			
Adó / Járulék megnevezése	Adó és járulékalap	Mérték	Bérminimum
Vállalkozói kivét bruttó összege			180,500 Ft
Személyi Jövedelemadó	180,500 Ft	15%	27,075 Ft
Nyugdíjjárulék	180,500 Ft	10%	18,050 Ft
Egbizt & munkaerőpiaci járulék	270,750 Ft	8.50%	23,014 Ft
Nettó kivét			112,361 Ft
Szociális hozzájárulási adó	203,062 Ft	19.50%	39,597 Ft
Költségek Összesen			220,097 Ft
Adó Összesen			107,736 Ft

*19.Ábra: Egyéni vállalkozó által fizetendő adók és járulékok főfoglalkoztatású biztosítási jogviszonyban  
Forrás: Vállalkozás okosan.hu, Minimálbér 2018 - Garantált bérminimum 2018 a táblázat saját készítés*

Egyéni vállalkozói formában is a 180,500 Ft után köteles a vállalkozás fizetni a járulékokat, tehát ebben az esetben is megállja a helyét a 6.2.1.1-es fejezetben kifejtett konklúzió. Az egyéni vállalkozó is némileg jobban jár, ha a garantált bérminimum 112.5%-a alapján határozza meg a vállalkozói kivétjét, és minden e fölötti jövedelmet realizál csak osztalékként. Tekintettel arra, hogy az említett két számítási mód között az elérhető nettó többletjövedelem, éves szinten mindössze néhány tízezer forintban mérhető, ezért az egyszerűsítés és a könnyebb összehasonlíthatóság érdekében a későbbi esettanulmányok a garantált bérminimum 100%-a után felvett vállalkozói kivéttel számolnak majd.

---

<sup>50</sup> Szcho tv. 455-458. §-ok



## **7.5.2. Járulékfizetési kötelezettségek másodfoglalkozásban**

Másodfoglalkozású egyéni vállalkozónak azt kell tekinteni, aki a vállalkozás folytatásával egyidejűleg 36 órát meghaladó munkaviszonyban áll, vagy nappali rendszerű oktatás keretében folytat tanulmányokat. Ennek okán, hasonlóan a gazdasági társasághoz, kizárólag a felvett összeg után kell az adókat és járulékokat fizetni, és abban az esetben is csak a 10%-os nyugdíjjárulékot, a 7%-os egészségbiztosítási járulékot, a 19.5%-os szociális hozzájárulási adót, valamint a 15%-os Szja-t.

## **7.6. A személyi jellegű közterhek megfizetésének határideje**

Hasonlóan a gazdasági társaságok esetéhez, az egyéni vállalkozónak is a tárgyhót követő hónap 12-ig kell megfizetnie az összes bért terhelő járulékot. Ha a vállalkozás osztalékelőleget vesz fel, az osztalékadó és az EHO határideje is tárgyhót követő hónap 12-e. Eltérés kizárólag a vállalkozói Szja-ban van, azt negyedévet követő hónap 12-ig kell megfizetni, és a végleges vállalkozói Szja-t pedig tárgyérvet követő május 20-ig.

## **7.7. Az átalányadózás szabályai**

Egyéni vállalkozó dönthet úgy, hogy a tételes elszámolás helyett, az átalányadózást választja. A törvény<sup>51</sup> szerint ilyenkor a vállalkozói adóalapot, tehát a jövedelmet, egy adott költséghányad használatával kell meghatározni<sup>52</sup>, amely általános esetben 40% százalék. Az átalányadózást a vállalkozás induláskor is választhatja<sup>53</sup> és mindaddig használhatja, amíg az üzleti évben az árbevétele nem éri el a 15 millió Ft-ot. Abban az esetben, ha egy adott üzleti évben a vállalkozás bevétele ezen összeget túllépi, ismételten csak az üzleti évet követő négy adóév elteltével

---

<sup>51</sup> Szja tv. 50–57. §-ok

<sup>52</sup> Ha nem induláskor választja akkor a tárgyévet megelőző évben elért bevétel a mérvadó.

<sup>53</sup> Év közbeni induláskor a 15 millió Ft-os határt 365 napra arányosan kell meghatározni. (Álmosdi, 2016).

választhatja ezt a lehetőséget újra. További fontos tény, hogy ha kiesik az átalányadózásból az év bármelyik időszakában, akkor az egész évre kell jövedelmét úgy meghatároznia, mintha az adóév első napjától nem tartozott volna az átalányadózás körébe (Álmosdi, 2016).

Az átalányadózás adózás egyik előnye, hogy használatakor némileg egyszerűsödik az adminisztráció, ugyanis a pénztárkönyvben a vállalkozónak csak bevétellel kapcsolatos adatokat kell vezetnie<sup>54</sup>. Természetesen az átalányadózás a vállalkozót az áfabevallás alól nem mentesíti, azaz ha a vállalkozás nem alanyi adómentes, akkor áfaanalitikát továbbra is készítenie kell (NAV Füzetek 03, 2018).

Hátránya, hogy az elhatárolt veszteség 20%-át és az értékcsökkenés átalányadózás évére vonatkozó részét is elszámoltnak tekinti (Álmosdi, 2016). További és legnagyobb hátránya, hogy jelentős addicionális adó és járulék terhet róhat a vállalkozásra. Főfoglalkoztatású, egyéni vállalkozói jogviszonyban ugyanis, a fizetendő adót és járulékot az átalányban megállapított jövedelemre kell kiszámítani<sup>55</sup>. Kivéve akkor, ha a megállapított jövedelem kisebb, mint a garantált bérminimum alapján meghatározott minimum adó és járulékalap. Ebben az esetben ugyanis, az utóbbi után kell megfizetni a kötelező járulékokat<sup>56</sup> (Kis-Vén, 2017c).

Mivel ezen járulékokat nem havi átlagban göngyölyítve, hanem havi szinten kell megállapítani, ezért ha a vállalkozás hónapokon keresztül nem, vagy csak minimális mértékben termel bevételt, a kötelező járulékait akkor is meg kell fizetnie. Amikor pedig egy adott hónapban a vállalkozás bevételt realizál, az átalányban megállapított jövedelemre kell megfizetnie az Szja-n felül, az adókat és járulékokat. Ebből fakadóan, egy hektikus havi bevétellel rendelkező ingatlanközvetítő vállalkozás számára, ezen opció hatalmas többlet adóterhet rejthet magában a

---

<sup>54</sup> Továbbá a vállalkozásával kapcsolatos bizonylatait és dokumentumait kell megőriznie az általános szabályok szerint.

<sup>55</sup> (Tbj.) 29.§.

<sup>56</sup> Példával élve, ha az átalányadózásban megállapított jövedelem 200,000 Ft, akkor a szociális hozzájárulási adó 19.5%-át a 203,062 Ft (180,500 Ft \* 112.5%) után, az egészségbiztosítás és munkaerőpiaci járulékot a 270,750 Ft (180,500 Ft \* 150%) után, míg a nyugdíjjárulékot és az Szja-t a 200,000 Ft után kellene megállapítani és megfizetni.

tételes költségelszámolással szemben. Az átalányadózás havi rendszeres, nagy összegű bevételnél is csak akkor válna előnyösebbé a tételes elszámolásnál, ha a vállalkozás költséghányada – a személyi jellegű ráfordításokat nem figyelembe véve – éves szinten nem lenne több 18%-nál<sup>57</sup> (Ábramelléklet 46.Ábra).

Másodfoglalkozásúként sem mutat kedvezőbb képet az átalány. Ilyenkor a ténylegesen elért jövedelem után kell megfizetni a kötelező adókat és járulékokat<sup>58</sup> (RSM Hungary, 2018). Azonban ahhoz, hogy az átalány kedvezőbb legyen a tételes elszámolásnál, általános esetet véve, nagyságrendileg 12%-nál kisebb éves költségarányon kellene a vállalkozásnak működni, ami többes jogviszonyban is rendkívül alacsonynak mondható (Ábramelléklet 47.Ábra).

Összességében tehát az a konklúzió vonható le az átalányról, mint opcióról, hogy egy ingatlanközvetítő vállalkozás számára kizárólag rendkívül szélsőséges esetben érné meg ezt a formát választani az általánossal szemben, még másodfoglalkozásúként is. Abban az esetben, amikor pedig megérné, a jelenlegi adókörnyezet, ahogy a későbbi kalkulációk is bizonyítják majd, sokkal kedvezőbb választási lehetőség(ek)et kínál(nak). Ennek okán, a későbbi összehasonlításoknál az átalány, mint alternatíva nem kerül további elemzésre.

## **7.8. Helyi iparűzési adó egyéni vállalkozás esetében**

A HIPA számítása megegyezik 6.3-as fejezetben leírtakkal. Apró különbség átalányadózás alkalmazásakor van, ugyanis abban az esetben az átalányban megállapított jövedelem 20%-kal növelt összegét kell alapul venni azonban ez nem lehet magasabb, mint a bevétel 80%-a<sup>59</sup>.

---

<sup>57</sup> Nagyobb bevétel esetén ez a százalék még kevesebb, hiszen tételes elszámolás esetén el lehet érni az EHO felső határát, így kvázi mentesülve az extra 14% járuléktól egy bizonyos pont után, míg átalánynál ez helyzet nem áll fenn.

<sup>58</sup> Az adók és járulékok megegyeznek a többes jogviszony esetében fizetendő tételekkel.

<sup>59</sup> Htv. 39/a. § (2)

## 8. Speciális Adózási formák

Az évtized kezdetén a magyar gazdaság egyik fontos fejlesztési iránya a kis és középvállalkozások támogatása, versenyképességének javítása volt összhangban az Európai Unió irányelveivel (Hoss, 2017). Szükség és igény is volt erre a lépésre, ugyanis a korábban közkedvelt egyszerűsített vállalkozói adó (EVA), egyre kedvezőtlenebb választási opcióvá vált, adókulcsának folyamatos emelkedése miatt<sup>60</sup>. 2013-ban startolt a kisadózó vállalkozások tételes adója (KATA) és a kisvállalati adó (KIVA)<sup>61</sup>. Az előbbi javarészt a mikrovállalkozásokat célozta meg, míg az utóbbi leginkább a kisvállalkozások azon szegmensét, akik nagyszámú alkalmazottal rendelkeznek<sup>62</sup>, és a társaság jövedelmét visszaforgatják a vállalkozásba. A kettő közül a KATA-ra volt arányában nagyobb az érdeklődés<sup>63</sup>. 2013-ban 75 ezer adózó részesítette előnyben ezt az opciót, míg a KIVA-t 8500-an (Ambrus, 2015). A két választási lehetőségen az utóbbi évek folyamán kisebb-nagyobb módosítások történtek, és a változtatásoknak köszönhetően, népszerűségük is megnövekedett az adózók körében. 2017-re a kisadózók száma elérte a 210 ezret, míg a kisvállalati adózók száma a 14 ezret (Világgazdaság.hu, 2017). A következő két alfejezet ezen két lehetőség fontosabb elemeit mutatja be.

### 8.1. Kisvállalati Adó (KIVA)

A kisvállalati adó alapvető célja a foglalkoztatottság és a beruházási hajlandóság ösztönzése a kis és középvállalkozások körében. A KIVA első és legfontosabb kedvezménye abban rejlik, hogy kiváltja a társasági adót, a szociális hozzájárulási adót és a szakképzési hozzájárulási adót, továbbá az adóalap megállapítása is oly módon történik, hogy a kiváltott adókkal együttesen biztosít egy sokkal kedvezményesebb közteherviselést a foglalkoztatottak után, összehasonlítva

---

<sup>60</sup> Az EVA 2002-es hatálybalépésekor az adókulcs 15% volt, amit 2012-re lépcsőzetesen megnöveltek 37%-ra.

<sup>61</sup> A két új adózási opciót a 2012. évi CXLVII. törvény (katv.) szabályozza.

<sup>62</sup> De nem többel mint 50 fő.

<sup>63</sup> Fontos megjegyezni, hogy a KATA-nak a célközönsége is nagyobb, ezért érthető, hogy azt többen választották.

az általános szabályokkal. A beruházások ösztönzését pedig sajátos szabályokkal segíti elő (Dr. Németh, 2018a). Nagyon fontos viszont, hogy a KIVA nem váltja ki az osztalék után fizetendő egészségügyi hozzájárulást és a személyi jövedelemadót. A kisvállalati adó csak gazdasági társaság formájában érhető el, azaz belföldi egyéni vállalkozóként nem választható. A KIVA választásához a társaságnak számos kritériumnak meg kell felelnie<sup>64</sup>, azonban az adó nem akár induláskor is választható. Egy induló ingatlanközvetítő vállalkozás számára azonban nincs olyan kizáró követelmény, amely miatt ne választhatná.

### **8.1.1. A KIVA alapja**

A KIVA alapja, a vállalkozásból kivont tőke, és az osztalékműveletek korrigált eredményének személyi jellegű kifizetésekkel növelt összege. Azzal a feltétellel, hogy a KIVA alapja nem lehet kevesebb, mint a személyi jellegű ráfordítások értéke<sup>65</sup>. Személyi jellegű ráfordításoknak azon kifizetések minősülnek, amelyek a Tbj. törvény szerint járulékalapot képeznek<sup>66</sup>. Főállású tag esetén, amennyiben társas vállalkozónak minősül, személyi jellegű kifizetések alapjaként, a garantált bérminimum 112.5%-át kell alapul venni, ha ennél alacsonyabb a személyi jellegű ráfordítás (Dr. Németh, 2018a). Amennyiben a tag többes jogviszonyban álló társas vállalkozó, nem kell figyelembe vennie a 112.5%-o minimum járulékfizetési kötelezettséget. Nem utolsó sorban pedig, ha a tulajdonos munkaviszonyban látja el feladatait a vállalkozásában, a járulékokat a tényleges járulékot képező jövedelem után kell megfizetni azaz a vizsgált esetben a garantált bérminimum után (Széles, 2017b).

Ahogy hagyományos adózás esetén, KIVA használatakor is érdemes a bérminimum feletti jövedelmet osztalékként kivenni. A munkabért ugyanis (a mindkét esetben fizetendő Szja-t figyelmen kívül hagyva) minimum 18.5% nyugdíj és egészségbiztosítási járulék terheli, míg az

---

<sup>64</sup> Katv. 16.§ (1-2)

<sup>65</sup> Katv 20.§ (1)

<sup>66</sup> Katv. 20.§ (3)

osztalékot csak 14% EHO. Az adóalapba pedig mind a személyi jellegű kifizetések, mind az osztalék is beleszámít, tehát KIVA adó szempontjából nincs különbség. A későbbi számítások ezen okfejtés alapján készülnek el.

### **8.1.2. A KIVA alapját módosító tételek<sup>67</sup>**

Amennyiben az ingatlanközvetítői vállalkozás ezt az opciót választja induláskor, a növelő tételként leginkább a jóváhagyott osztalékkal kell számolnia. Ezen felül növelő tételként kell figyelembe venni a Tao. tv szerint el nem ismert költségeket, ráfordításokat, a bírságok és pótlékok összegét. Legutolsó sorban pedig a pénztár értékének tárgyévi növekményének maximum a mentesített értéket<sup>68</sup> meghaladó részét. Csökkentő tételként pedig a saját tőke növekedéseként elszámolt összeg, ami induláskor a vállalkozásba investált vagyon összegét is jelenti. Tekintettel arra, hogy a mentesített érték határa minimum 1 millió Ft, ezért egy induló ingatlanközvetítő vállalkozásnak a pénztárral kapcsolatos módosító tétel hatásaitól eltekinthet.

### **8.1.3. Veszteségelhatárolás KIVA esetében**

A Katv. lehetővé teszi, hogy a KIVA-s vállalkozás elhatárolhassa negatív adóalapját, mellyel a következő évek pozitív adóalapját csökkentheti, feltéve, hogy a negatív adóalap a rendeltetésszerű joggyakorlás mellett keletkezett<sup>69</sup> be. Az elhatárolt veszteséggel a következő évek pozitív adóalapja azonban kizárólag a minimum fizetendő személyi jellegű kifizetésig csökkenthető. Kivételt képez azon eset, amikor a vállalkozás az adott évben beszerzett, előállított, korábban még használatba nem vett tárgyi eszközt, illetve szellemi terméket aktívál.

---

<sup>67</sup> Katv. 20.§-a

<sup>68</sup> Katv. 2.§ (23) szerint pénztár mentesített értéke: a tárgyévi összes bevétel 5 százaléka, de legalább 1 millió Ft, vagy a KIVA adóalanyiség első évének nyitó mérlegében a pénztár kimutatott értéke. Ezen három említett érték közül a legmagasabbat kell pénztár mentesített értékeként figyelembe venni.

<sup>69</sup> Katv 20.§ (6)

Ilyenkor legfeljebb az elhatárolt veszteség összegéig, maximum az aktivált tárgyi eszközök vagy szellemi termékek értékéig, a személyi jellegű kifizetések összege, mint minimum adóalap is csökkenthető.

#### **8.1.4. A KIVA mértéke és bevallása<sup>70</sup>**

A kisvállalati adóelőleget tárgynegyedévet követő hónap 20-ig kell megfizetni és mértéke 13%. Az adóelőleg összege pedig a járulékalapot képező összes jövedelem továbbá az adott negyedévben megfizetett osztalékelőleg. A kisvállalati adót pedig az adóévet követő május 31-ig kell megfizetni, a fizetett adóelőlegek beszámításával.

#### **8.1.5. Helyi Iparüzési Adó KIVA esetében**

Kisvállalati adónem használata esetén a társaság három módon is megállapítja az iparüzési adó alapját. Használhatja az általános számítási módszert, élhet az árbevétel 80%-ának figyelembevételével (8 millió Ft-os bevétel alatt), továbbá megállapíthatja a kisvállalati adóalap 20%-kal növelt összegeként is<sup>71</sup>.

#### **8.1.6. A KIVA megszűnése**

Amennyiben a vállalkozás úgy dönt, hogy kilép a KIVA hatálya alól, ezen szándékát jeleznie kell a NAV felé és az adott üzleti év lezárásával, a következő évet már nem KIVA-s adóalanyként kezdi. Amennyiben az adóhatóság bármilyen jogcímen bírságot állapít meg a vállalkozás számára, a bírság véglegessé válásának napját megelőző hónap utolsó napjával a vállalkozás

---

<sup>70</sup> Katv. 21-23. §

<sup>71</sup> Htv. 39/B. § (2)

kiesik<sup>72</sup> a KIVA hatálya alól, és a megszűnést követő 24 hónapban ismételen nem választható<sup>73</sup>. Hasonló a helyzet akkor, ha a vállalkozásnak az adó, illetve a vámhatósággal szemben egy adott negyedévben adótartozása eléri az 1 millió Ft-ot. A kisvállalati adó megszűnésének napja ekkor az negyedévet követő utolsó nap.

## **8.2. A Kisadózó Vállalkozások Tételes Adója (KATA)**

A kisadózó vállalkozások tételes adója kifejezetten az önfoglalkoztató mikrovállalkozásoknak készült. Az adónem választásával nemcsak az adminisztrációs tennivalók, hanem a vállalkozás adóterhelése is szignifikánsan csökkenthető. A KATA-t egyéni vállalkozók, egyéni cégek, közkereseti társaságok és betéti társaságok választhatják<sup>74</sup>, akár az indulástól is. További kritérium, hogy a tagok csak magánszemélyek lehetnek és a tulajdonosok korlátlan felelősséget vállalnak a vállalkozás tartozásáért. Egyéni cég esetében ez azt jelenti, hogy kizárólag korlátlan felelősség választása esetén lehet KATA-s (Szatmári, 2018). Betéti társaság és közkereseti társaság esetén kizárólag azon tagokat kell bejelenteni kisadózóként, akik személyesen is közreműködnek a társaságban, vagy vezető tisztségviselői feladatokat látnak el<sup>75</sup>. Tehát a vizsgált esetben csak azt a személyt kell KATA alanyként bejelenteni, aki a közvetítői tevékenységet végzi. Előfordulhat viszont az az eset, hogy egy tag, kisadózó beltag a saját társaságában és kisadózó kültag egy másik társaságban. Ilyenkor minden kisadózói jogviszony után meg kell a KATA-t fizetni, viszont a másodiknál már nem főállásúként.

A KATA alapján fizetendő adó mértéke attól függ, hogy a vállalkozás tevékenységében közreműködő személy, a kisadózó, főállásban vagy nem főállásban végzi-e tevékenységét.

---

<sup>72</sup> A Kisvállalati adó hatálya alól abban az esetben is ki lehet esni, ha a vállalkozás átlépi a 100 fős állományi létszámot, illetve bevétele meghaladja az 1 milliárd Ft-ot.

<sup>73</sup> Katv. 19. § (8)

<sup>74</sup> 2018 január elsejétől már az ügyvédi irodák is.

<sup>75</sup> Az adót minden kisadózó után meg kell fizetni.



Előbbi esetben az adó mértéke havi 50,000 Ft<sup>76</sup>, utóbbi esetén 25,000 Ft. Ezzel a havi adókötelezettséggel a KATA kiváltja a társasági adót (egyéni vállalkozók esetén a vállalkozói Szja-t), a személyesen közreműködő tag esetén pedig a jövedelmét terhelő adókat és járulékokat, illetve a jóváhagyott osztalék után fizetendő Szja-t és egészségügyi hozzájárulást.

A KATA-s vállalkozásnak adminisztrációs terhei is minimálisak, mindössze egy bevételi nyilvántartást kell vezetnie<sup>77</sup>. Fontos azonban, hogy bevételébe beleszámít minden kisadózói bevétel, azaz nemcsak a tevékenység ellenértéke, hanem bármely jogcímen és bármely formában mástól megszerzett vagyoni érték<sup>78</sup>. Abban az esetben, ha az általa kiállított nyugtákat és számlákat teljes körűen megőrzi, és ha ezekből a bevétel szerzésének időpontja kiolvasható, akkor külön bevétel nyilvántartást sem kell vezetnie.<sup>79</sup> Arra viszont oda kell figyelni, hogy a kiadott számlákon és nyugtákon fel kell tüntetni a „kisadózó” kifejezést, különben a vállalkozás mulasztási bírsággal sújtható. Ha a vállalkozás bevétele 8 millió Ft-ot nem éri el, és emiatt alanyi áfamentességet választ – a számla- és nyugtaadási kötelezettségen kívül – az áfabevallással sem kell foglalkoznia (Szatmári, 2018).

A KATA választását, főszabály szerint, az állami adóhatóságnál jelezni kell. Ha a vállalkozás már induláskor a KATA mellett dönt, akkor cégbíróságon keresztül is eleget tehet a bejelentési szándékának. Egyéni vállalkozók pedig a kormányhivatalokon keresztül tehetik meg ugyanezt (Szatmári, 2018). Ilyenkor – társaságok esetén – már az előtársasági időszakban sem tartozik az Sztv. hatálya alá, azaz már ebben az időszakban is kisadózóként teljesíti adókötelezettségeit.

---

<sup>76</sup> 75,000 Ft, ha a kisadózó az emelt adó mellett dönt és erről nyilatkozik az adóhatóságnak (Katr. 8. § (4a)).

<sup>77</sup> Katv. 12. §

<sup>78</sup> Katv. 2. § (12)

<sup>79</sup> Katv. 8. § (3a)

### **8.2.1. A 40%-os adó<sup>80</sup>**

Amennyiben kisadózóként egy adóév során a vállalkozás bevétele meghaladja a 12 millió Ft-ot, akkor a 12 millió Ft feletti bevétel után 40%-os adót kell fizetni.

### **8.2.2. A KATA bevallása és megfizetése**

A tételes adó összegét a tárgyhónapot követő hónap 12-ig kell megfizetni. Ezen felül az adóévet követő február 25-ig kell nyilatkozatot tenni az adóévben elért összes bevételről. Ezen nyilatkozat a jogkövetkezmények szempontjából bevallásnak minősül<sup>81</sup>, melynek pl. határidőn túli beadása mulasztási bírsággal sújtható, ami a kisadózói adóalanyiség elvesztéséhez is vezethet. Abban az esetben, ha a vállalkozás átlépi a 12 millió Ft-os értékhatárt, az addicionálisan fizetendő bevétel utáni 40%-os adót is február 25-ig kell megfizetni.

### **8.2.3. Helyi Iparüzési Adó a KATA alatt**

A kisadózó, hasonlóan a KIVA-hoz, három módszert választhat a HIPA adóalapjának kiszámítására. Használhatja a hagyományos kalkulációt, amihez viszont költségnyilvántartást kellene vezetnie, amely KATA esetén alap esetben nem kötelező. Élhet az egyszerűsített számítással (árbevétel 80%-a 8 millió Ft alatt), továbbá választhatja a tételes megállapítás lehetőségét is. Ilyenkor az iparüzési adóalap éves szinten 2.5 millió Ft<sup>82</sup>, ami után kell az adót megfizetni<sup>83</sup>. Ezen opció melletti döntését a kisadózói adónem választásától számított 45 napon belül jeleznie kell az adott önkormányzatnál<sup>84</sup>.

---

<sup>80</sup> Katv. 8. § (6)

<sup>81</sup> Katv. 11. § (1)

<sup>82</sup> Katv. 39/B. § (3)

<sup>83</sup> Ha a vállalkozás több önkormányzat alatt is tevékenységet folytatna, a 2.5 millió után az adót önkormányzatokként kellene figyelembe venni (Sipszer, 2017).

<sup>84</sup> Katv. 39. § (9)

#### **8.2.4. A KATA megszűnése**

Amennyiben a vállalkozás úgy dönt, hogy kilép a KATA hatálya alól, a bejelentés hónapjának utolsó napjával megszűnik kisadózónak lenni. Hasonlóan a kisvállalati adóhoz, a vállalkozás kiesik a KATA hatálya alól, ha vele szemben az adóhatóság bírsággal kapcsolatos határozata véglegessé válik. Ilyenkor a hónap utolsó napjáig tartozik a KATA hatálya alá. A vállalkozás akkor is kikerül a kisadózói adónem alól, ha adótartozásának mértéke a naptári év utolsó napján meghaladja a 100,000 Ft-ot. Újraélesztani pedig a megszűnést követő 12 hónapig nem lehet<sup>85</sup>.

### **9. Az általános forgalmi adó vállalkozásra vonatkozó szabályai**

Az áfabevallás áfaanalitika készítése független a vállalkozás fajtájától, azaz ugyanazon áfaszabályok vonatkoznak egy hagyományos adózási formát követő gazdasági társaságra, mint egy KATA-s vállalkozásra. A magyar áfarendszer jelenleg három érvényben lévő kulccsal rendelkezik. Egy 27%-os normál kulccsal, egy 18%-os, illetve egy 5%-os kedvezményes kulccsal. Az ingatlanközvetítői tevékenység szolgáltatásnyújtásnak számít és a normál, azaz a 27 %-os kulcs kategóriájába tartozik. Mivel a vizsgált vállalkozás fő profilja az ingatlannal kapcsolatos közvetítői tevékenység, ezért az áfatörvény speciális, ingatlanra vonatkozó szabályát kell alkalmazni. Amely szerint, az ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatások nyújtása esetén a teljesítés helye az a hely, ahol az ingatlan van. Ezen szolgáltatások körébe különösen beletartozik az ingatlanközvetítői és szakértői szolgáltatás. A kapcsolódó szolgáltatás független attól, hogy azt az adóalany vagy nem adóalany részére nyújtják<sup>86</sup>. Fontos megjegyezni, hogy az ingatlanközvetítői tevékenység ellenértéket rendszerint a lakást eladni szándékozó személy, illetve cég fizeti meg a közvetítő számára. Ezen okból kifolyólag a fent ismertetett áfa szabály miatt, minden esetben (kivéve a speciális eseteket pl. az alanyi

---

<sup>85</sup> Katv. 6. §

<sup>86</sup> Áfa tv. 38-40. §

adómentességet) a nyújtott ingatlanközvetítői szolgáltatást a normál áfakulccsal, azaz 27%-kal növelten kell számláznia.

Érdeemes kitérni arra az esetre, amikor az ingatlanközvetítőt egy külföldi személy vagy cég bízta meg azzal a feladattal, hogy találjon számára megfelelő lakóingatlant, és siker esetén ezért a szolgáltatásért fizet. Mivel a külföldi vásárlók száma – ahogy az a korábbi fejezetekben bemutatásra került – az utóbbi években ismét emelkedő pályára állt, különösen a budapesti lakáspiacon, ezért a vállalkozás akár pályafutása kezdetén is belefuthat egy ilyen szituációba. Ilyenkor nagy valószínűséggel több ingatlan is ajánlásra kerül az ügyfél számára, mint lehetőség, tehát a szolgáltatás nem egy konkrét ingatlanhoz kötődik, ezért a számlát akár tanácsadásként is ki lehet állítani.

Amennyiben az ügyfél külföldi székhellyel rendelkező adóalany, és ezt igazolni is tudja (pl. közösségen belüli adószámmal, vagy közösségen kívüli esetén hozzáadott érték-adó azonosító számmal), akkor a szolgáltatásra nem kell a 27%-os fizetendő áfát felszámítani (Palotai, 2018).

## **9.1. Az adó alapjának Ft-ban történő denominálása**

Külföldi ügyféllel kapcsolatos ügyleteknél gyakran előfordulhat, hogy az ügyfél a közvetítőnek a számla ellenértékét külföldi pénznemben szándékozik kiegyenlíteni. Ebben az esetben a számlát is az adott külföldi fizetőeszközben kell kiállítani, amelynek meg kell felelnie az Sztv. és az áfatörvény előírásainak egyaránt. Fontos, hogy a devizaszámlán fel legyen tüntetve az áfa összege a megfelelő árfolyamon. Mivel az ingatlanközvetítői tevékenység „normál” ügyletnek számít<sup>87</sup> ezért a számla teljesítésekor érvényes árfolyamot kell használni. Standard esetben – az Áfa tv. előírásai szerint – a vállalkozás bármely, belföldön pénzváltási joggal rendelkező hitelintézet az adott devizára meghatározott eladási árfolyamát használhatja. Lehetősége van

---

<sup>87</sup> Folyamatos teljesítésű ügyletek esetében a számla kibocsátásakor érvényes árfolyam a mérvadó.

azonban az MNB hivatalos közzétett árfolyamával<sup>88</sup> is számolni, abban az esetben, ha az adóhatóságnak erről előzetesen bejelentést tesz<sup>89</sup> (Palotai, 2018)

A vállalkozásnak számviteli szempontból is fel kell készülnie ezekre az estekre ugyanis az Sztv. alapesetben az Áfa tv.-től eltérően rendelkezik ezen ügyletek elszámolása kapcsán<sup>90</sup>. Az Sztv. lehetőséget ad arra azonban, hogy a vállalkozás az áfatörvény szerinti árfolyamokat használja a devizaszámla könyveléskor. A vállalkozásnak viszont ezen döntését a számviteli politikájában rögzítenie kell (Héhn, 2013). A többletmunkák elkerülése végett, ezért érdemes az adóhatóságnak jelezni, és a számviteli politikában is egyaránt feltüntetni (a legkézenfekvőbb választási opciót) az MNB árfolyamának használatát.

## **9.2. Áfával kapcsolatos eljárási szabályok<sup>91</sup>**

Az áfabevallás gyakorisága havonta, negyedévente és éves gyakorisággal történhet. A vállalkozás induláskor, függetlenül attól, hogy milyen társasági formát választ, havi bevallónak számít, negyedéves bevallásra akkor kell áttérnie, ha a tárgyévet megelőző második évben az összesített fizetendő adója nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, azonban abszolút értékben vett nettó áfa pozíciója meghaladja a 250 ezer Ft-ot (Palotai, 2018). Mivel egy ingatlanközvetítő vállalkozásnak kevés levonható áfája keletkezik<sup>92</sup>, döntőrészt az is a vállalkozás indulásakor, amikor a szükséges számítástechnikai eszközöket, irodaberendezéseket beszerzi, ezért prognosztizálható, hogy áfapozíciója fizetendő lesz és meghaladja az 1 millió Ft-ot. Ennek

---

<sup>88</sup> 2013-tól az EKB közzétett árfolyama is használható.

<sup>89</sup> A bejelentés után azonban, ezt az árfolyamot kell használnia minden külföldi pénznemben meghatározott szolgáltatásnyújtás esetén (Palotai, 2018).

<sup>90</sup> Az Sztv. szerint a devizában kiállított számlát, a teljesítéskor érvényes, a számviteli politikában meghatározott árfolyamon átszámított Ft értéken kell könyvelni, ami lehet a választott hitelintézet vételi és eladási árfolyama, illetve az MNB árfolyam (Héhn, 2013).

<sup>91</sup> Áfa Törvény 184. §.

<sup>92</sup> A csekély beszerzés és a döntőrészt szolgáltatásértékesítésből származó jövedelem miatt.

következtében bevallásait havi áfásként kell teljesítenie. Abban az esetben, ha a vállalkozás egy vagy több gyengébb évet zárna maga után és a tárgyévet megelőző második év áfapozíciója alapján negyedéves periódusra kellene átváltania, az adóhatóságtól kérelmezheti a gyakorított áfabevallást, ha nem szándékozik változtatni a már addig megszokott üzletmeneten.

Az éves bevallás, mint alternatíva akkor merülhet fel, ha a közvetítői tevékenységet melléktevékenységként végzik, a vállalkozás nem generál számottevő forgalmat, maximum egy, illetve 2 kisebb lakásértékesítés történik éves szinten. Éves bevallást akkor kell beadni, ha a vállalkozás összesített áfa forgalma (előjeltől függetlenül) a tárgyévet megelőző második évben nem érte el a 250 ezer Ft-ot.

Havi és negyedéves bevalló a tárgyhót, illetve a tárgynegyedévet követő hónap 20-ig kell elkészítenie a bevallását, éves bevallónak pedig a tárgyévet követő év február 25-ig (Palotai, 2018).

### **9.3. Különleges Adózási módok: pénzforgalmi elszámolás<sup>93</sup>**

A pénzforgalmi elszámolást (ami nem azonos az egyéni vállalkozó pénzforgalmi szemléletével), mint választási lehetőséget, akkor érdemes megfontolni egy ingatlanközvetítői vállalkozásnak, ha egy olyan ingatlanirodával áll vállalkozási szerződéses viszonyban, ahol a sikeres ingatlanértékesítés ellenértékének kifizetése hosszabb időintervallumot (15 vagy annál több napot) ölel fel. Ilyenkor ugyanis, alapesetben gyakran előfordulhat, hogy a vállalkozásnak a fizetendő áfa összegét (ha a számla teljesítési ideje minél közelebb van az adott hónap végéhez) előre meg kell finanszíroznia, ami egy nagy értékű ingatlan értékesítésekor akár likviditási gondokat okozhat.

---

<sup>93</sup> Áfa. tv. 196. §.

A pénzforgalmi elszámolás lehetőségével az áfa megfinanszírozását lehet elkerülni, ugyanis az áfa megfizetésére nem a teljesítés időpontja alapján lesz köteles, hanem akkor, amikor az ellenértéket kifizették számára. Természetesen ez azt a következményt is magával vonzza, hogy a bejövő számla után történő levonási jogot is akkor gyakorolhatja, ha a számla ellenértékét megfizette. Egy ilyen vállalkozás számára azonban ez nem jelent túl nagy akadályt, hiszen relatíve kevés bejövő számlája lesz (irodaberendezés, számítógép, telefon) és azokat is még vásárláskor renndezi.

Előfordulhat olyan helyzet, hogy a közvetítő számára a tevékenységének ellenértékét több részletben ütemezve fizeti ki az ingatlaniroda. Ez a gyakorlat leginkább az új lakásprojekteknél bevett szokás, ahol a közvetítőnek egy bizonyos százalékot fizetnek ki előszerződéskor, a foglaló letételekor, illetve a végleges szerződés megtörténtekor. Az ingatlanirodák ezen gyakorlatot a rendkívül nagy fluktuáció miatt kénytelenek alkalmazni, ugyanis ily módon díjazták azon közvetítőt, aki a korábbi értékesítő által félbehagyott munkát folytatja. Részletfizetéskor tehát áfa szempontból arra kell odafigyelni, hogy az áfabevallási és megfizetési kötelezettség a számla kapcsán is a megfizetett részletek alapján áll elő.

A pénzforgalmi áfa-fizetést, ha a vállalkozás élni kíván vele, a tárgyévet megelőző év utolsó napjáig legkésőbb jelezni kell az adóhatóság felé<sup>94</sup>. Választani akkor lehet, ha a vállalkozás a kkv. kategóriába esik, ezen felül nem választott már korábban alanyi adómentességet<sup>95</sup>, illetve a bevétele a tárgyévet megelőző évben éves szinten nem haladta meg a nettó 125 millió Ft-ot. Nem utolsó sorban pedig nem áll csőd vagy felszámolás alatt. Rendkívül fontos még, hogy a kibocsátott számlákon fel kell tüntetni, hogy „pénzforgalmi elszámolás” ugyanis a partner ezen számlák után is csak akkor gyakorolhatja a levonási jogot, ha ellenértékét a vállalkozásnak (tehát az ingatlanközvetítőnek) megfizette.

---

<sup>94</sup> Kilépni is csak úgy lehet, ha tárgyévet megelőző év december 31-ig a vállalkozás jelzi ezirányú szándékát.

<sup>95</sup> Egyszerre nem élhet a pénzforgalmi elszámolás és az alanyi adómentesség lehetőségével.

A pénzforgalmi elszámolásból kilépni kizárólag úgy lehet, ha a vállalkozás az adóév december 31-ig ez irányú szándékát jelzi a hatóságnak. Kiesni azonban számos módon lehetséges, pl. oly módon, hogy a vállalkozás amellet dönt, hogy szünetelteti tevékenységét<sup>96</sup>. Ebben az esetben a tevékenységét lezáró áfabevallásában minden olyan számlát fel kell tüntetnie, amit a pénzforgalmi áfa szabályok szerint bocsátott ki függetlenül attól, hogy azoknak ellenértékét még nem fizették meg neki (Palotai, 2018).

#### **9.4. Különleges adózási módok: alanyi adómentesség<sup>97</sup>**

Áfa szemszögből választható még, mint speciális adózási forma, az alanyi adómentesség. Az alanyi adómentesség időszakában a vállalkozásnak a kibocsátott számláira nem kell az áthárított áfát rászámítania, tehát szolgáltatását ennyivel kedvezőbben biztosíthatja az ügyfelek számára. További előnye, hogy az alanyi adómentesség időszakában a vállalkozásnak áfabevallást sem kell készítenie. Hátránya, hogy ezen időszak alatt a vállalkozás bejövő számlái után nem vonhatja le az áfát, amely lényegében megnöveli a vállalkozás költségeit, tárgyi eszközök esetében pedig a bekerülési értéket (egyéni vállalkozás esetén pedig a tárgyi eszköz beruházási költségét).

Az alanyi adómentesség választásához pár kritériumnak teljesülnie kell. A vállalkozás székhelye, lakóhelye vagy szokásos tartózkodási helye egyaránt belföldön kell lennie, és a belföldön teljesített szolgáltatásnyújtásból, (illetve termékértékesítésből) származó bevételének kumulált összege, éves szinten, nem haladhatja meg a 8 millió Ft-ot. Továbbá nem választható az alanyi adómentesség, ha a tárgyévben a vállalkozás bevétele ésszerűen, várhatóan meghaladja a 8 millió forintot. Amennyiben ezt az összeghatárt év közben meghaladja, kiesik az alanyi adómentességből<sup>98</sup>, és a megszűnést követő második naptári évig az alanyi

---

<sup>96</sup> A szüneteltetést egyéni vállalkozói formában bármikor megteheti.

<sup>97</sup> Áfa. tv. 187-196. §

<sup>98</sup> A számlára, amivel a 8 millió Ft-ot átlépte már áfát kell számítania.



adómentességet nem választhatja<sup>99</sup>. Az alanyi adómentesség önként is megszüntethető, ha a vállalkozás kilépési szándékát a tárgyévet megelőző év utolsó napjáig bejelenti az adóhatóságnak. Ha a vállalkozás az alanyi adómentességet év közbeni induláskor, és nem az év elején választja, akkor a 8 millió Ft-os értékhatárnak arányosan kell megfelelnie. Ha később dönt ezen lehetőség választása mellett, akkor a tárgyévet megelőző év utolsó napjáig jeleznie kell az adóhatóságnak (Palotai, 2018).

Mindent figyelembe véve az alanyi adómentesség olyan szabadúszóként tevékenykedő ingatlanközvetítő vállalkozások számára éri meg, akiknek az éves bevételük nem haladja meg a 8 millió Ft-ot, nincsen számottevő bejövő számlájuk melynek áfa értékét levonhatnák, továbbá olyan ügyfélkörnek értékesítenek, melynek tekintélyes hányada magánszemély, és akiknél az áfa megfizetése kizárólag extra költségként jelentkezne. Abban az esetben, ha a közvetítő a tevékenységét egy nagyobb ingatlanirodánál kezdi, ahol az ingatlaniroda nevében jár el, ott az alanyi áfamentességnek nincs sok jelentősége, hiszen szolgáltatásai ellenértékét az irodának számlázza nem pedig közvetlenül az ügyfélnek. Az áfamentesség választásakor tehát fontos mérlegelni, hogy a használatával együtt járó adminisztrációs és üzleti előny kompenzálja-e az elvesztendő levonható áfa összegét.

## **10. A megfelelő vállalkozási forma kiválasztása**

A vállalkozási formák és az adózási opciók megismerése után a következő lépés, egy feltételezett költség és bevétel terv alapján, a legkedvezőbb társasági és adózási kombináció meghatározása az induló vállalkozás számára. Mivel egy ekkora méretű mikrovállalkozás esetében – a nyereségesség mellett – a legfontosabb tényező a fizetendő adók és járulékok mértéke, ezért külön táblázatban is összefoglalásra kerülnek minden változat esetén. A számítások az egyszerűsítés érdekében 12 hónapra lesznek elvégezve azt feltételezve, hogy az

---

<sup>99</sup> A megszűnés tényét jelezni kell az adóhatóság felé 15 munkanapon belül.

indulási év egy teljes üzleti évet tett ki. A számítások főállású munkaviszony, társas vállalkozói, illetve egyéni vállalkozói jogviszony alapján készülnek. A vállalkozás bevétele, három lehetséges, különböző súllyal figyelembe vett forgatókönyv alapján kerül meghatározásra. A kimenetek egy pesszimista, egy általános és optimista opciót feltételeznek. A vállalkozási formák eredményei ezen súlyozott bevétellel kerülnek kiszámításra. Azért a bevétel kerül kizárólag súlyozásra, mivel a költségek, ahogy a modellezésből is látható lesz, javarészt fixek, és változásuk nem a lakásértékesítések számától függ. A legkedvezőbb vállalkozási forma a számítások végén, az összegzésben kerül meghatározásra.

### 10.1. A közvetítói tevékenység GT-ként hagyományos adózást követve

A lakásértékesítések a három forgatókönyv alapján a 20.Ábra szerint alakulnak:

	Eladott lakások száma (db)	Súly	Súlyozott darabszám
Pesszimista eset	7	15%	1.05
Általános eset	10	50%	5.00
Optimista eset	14	35%	4.90
Összesen			10.95

20.Ábra: Eladott lakások száma súlyozott forgatókönyvek alapján  
 Forrás: a táblázat saját készítés

A hipotézis tehát az, hogy 10.95 darab lakás kerül értékesítésre az első üzleti évben. Mivel az ingatlanközvetítés Budapesten a XIII. kerületben történik, ahol jelenleg az átlagos négyzetméterár 637,162 Ft, az átlagos lakásméret pedig 65 négyzetméter, az átlagos lakásár 41,415,530 Ft-ban határozható meg. Következő feltételezés, hogy a vállalkozás egy olyan ingatlanirodával köt vállalkozási szerződést, ahol az általános szerződés jutaléka 5%, a kizárólagos szerződés pedig 3.5% körül mozog (14.Ábra). Az egyszerűsítés kedvéért a számítás 4%-kal fog történni, és azzal a további elképzeléssel, hogy a teljes jutalék 35%-a marad a közvetítőnél. Következésképpen a tervezett teljes bevétel az első évre az alábbi módon alakul:

Lakások Értéke	Eladások (db)	Összesen	Jutalék 4%	bevétel 35%	Fizetendő Áfa (27%)
41,415,530 Ft	10.95	453,500,054 Ft	18,140,002 Ft	6,349,001 Ft	1,714,230 Ft

21.Ábra: Közvetítői árbevétel  
Forrás: a táblázat saját készítés

Eszköznek egy telefon és egy laptop vásárlása történik (az egyszerűsítés és az adónemek könnyeb összehasonlítása érdekében) mindkettő 100,000 Ft - 100,000 Ft + 27% áfáért, amelyek értékét a vállalkozás már az első évben, egy összegben elszámolja értékcsökkenésként, tehát teljes mértékben megjelennek költségként a vállalkozás eredményében.

A költségek első tétele egy havi 18,000 Ft + 27% Áfa értékű telefonszámla. A vállalkozás nem vezet tételes nyilvántartást az üzleti hívásairól és egyben magáncélra is használja, ezért az áfa értékének csak 70%-a vonható le, a megmaradt 30% költségként kerül a számításokba.

A következő tétel egy havi 5000 Ft + 5% Áfa internet díj, továbbá egy 20,000 Ft + 27% Áfa könyvelési díj.

További ráfordítás, a tulajdonos személyautójának üzleti célra használt vállalkozás által történő költségtérítése. A tulajdonos, a személyautójára jutó költségeit, a cégautóadó elkerülése érdekében, a NAV által közzétett alapszabvány általános használatával határoz meg. Ezen felül, útnyilvántartást is vezet, mely alapján vállalkozása – személyi jellegű ráfordításként – megtéríti a személyautó használatával kapcsolatos költségeket. Az útnyilvántartásnak köszönhetően a tulajdonosnak nem keletkezik többletbevétele, így személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége sem.

A NAV által jelenleg elszámolható általános normaköltség 15 Ft/km, a figyelembe vehető benzinköltség pedig 359 Ft/liter. A személygépkocsi hengerűrtartalma 1200 cm<sup>3</sup>, azaz 8.6 litert számolhat el 100 kilométerenként. Tételes útnyilvántartás alapján, a havi üzleti célra megtett átlagos kilométerszám 300, azaz költségként a NAV benzinárával számolva  $300/100 \cdot 8.6 \cdot 359 = 9,262$  Ft Ehhez jön hozzá a 15 Ft/km (4.500 Ft), azaz a végösszeg 13,762 Ft/hó. A modell

számol még a parkolási díjjal, ami havi bruttó 10,000 Ft összeggel kerül a kalkulációba. Mivel a parkolási díj személyautóhoz kötődő költség, ezért az Áfa ebben az esetben nem levonható.

A költségek között szerepel még az éves szinten megfizetendő 5000 Ft kamarai tagdíj és a cég alapításakor fizetendő 50,000 Ft + 27% áfa ügyvédi díj.

A HIPA az egyszerűsített számítás alapján, az összes bevétel 80%-a után kerül megállapításra, ugyanis a vállalkozás, az indulási évben a várható bevétel alapján nem éri el a 8 millió forintot. Az iparüzési adó mértéke a számításban 2%. Személyi jellegű ráfordításként az ügyvezető garantált bérminimum alapján meghatározott munkaviszonyából származó munkabér, és az utána fizetendő adók és járulékok kerülnek a számításba.

Utolsó tételként pedig a számítás tartalmaz egy havi bruttó 20,000 egyéb költséget, az előre be nem azonosítható kiadások fedezeteként. A költségek összesítve és évesítve a 22.Ábra szerint alakulnak.

Költségnevek	Éves Nettó	Áfa	Éves Bruttó	Levonható áfa összege	Elszámolandó költségek
Telefonszámla	216,000 Ft	58,320 Ft	274,320 Ft	40,824 Ft	233,496 Ft
Internet	60,000 Ft	3,000 Ft	63,000 Ft	3,000 Ft	60,000 Ft
Könyvelési díj	240,000 Ft	64,800 Ft	304,800 Ft	64,800 Ft	240,000 Ft
Cégalapítási díj	50,000 Ft	13,500 Ft	63,500 Ft	13,500 Ft	50,000 Ft
Személyautó költség	165,144 Ft	-	165,144 Ft	-	165,144 Ft
Parkolási Díj	94,488 Ft	25,512 Ft	120,000 Ft	-	120,000 Ft
Kamarai tagdíj	5,000 Ft	-	5,000 Ft	-	5,000 Ft
Egyéb költség	240,000 Ft	-	240,000 Ft	-	240,000 Ft

22.Ábra: Gazdasági Társaság formában felmerülő költségek összesítése  
 Forrás: a táblázat saját készítés

A fenti bevételeket és ráfordításokat, a bért terhelő adókat és járulékokat, az értékcsökkenést továbbá a HIPA-t is figyelembe véve a vállalkozás eredménye a 23.Ábra szerint alakul:

Eredménykimutatás és nettó éves adózott jövedelem		
I.	Értékesítés nettó Árbevétele (+)	6,349,001 Ft
6.	Igénybe vett szolgáltatások (Telefon, internet, egyéb, könyvelés, Parkolás)	893,496 Ft
7.	Egyéb szolgáltatások költségei (Kamarai tagdíj, Cégalapítási Díj)	55,000 Ft
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (-)	948,496 Ft
V.	Személyi jellegű ráfordítások (Munkabér, személyautó) (-)	2,786,004 Ft
VI.	Értékcsökkenési leírás (-)	200,000 Ft
VII.	Egyéb ráfordítások (HIPA) (-)	101,584 Ft
A.	Üzemi Üzleti eredmény	2,312,917 Ft
E.	AEE	2,312,917 Ft
-	Adó alapja	2,312,917 Ft
XII.	Adófizetési kötelezettség	208,163 Ft
F.	Adózott Eredmény	2,104,754 Ft
-	EHO	294,666 Ft
-	SZJA	315,713 Ft
-	Nettó Adózott Jövedelem (AE-EHO-SZJA+ Nettó éves Munkabér)	2,934,772 Ft

23.Ábra: Eredménykimutatás általános adózási szabályok szerint  
 Forrás: a táblázat saját készítés

A kalkulációban a legmagasabb tétel a személyi jellegű ráfordítások, amelyből munkabér jogcímén havi 120,033 Ft-ot vehet ki a vállalkozás. A tulajdonos további jövedelmet osztalékként vagy osztalékelőlegként vehet ki a társaságból. Az összehasonlítás érdekében az a feltételezés, hogy a tulajdonos a maximális jövedelmet kiveszi a vállalkozásból, azonban kizárólag az adózott eredmény terhéig.

Ebben az esetben (levonva az EHO és az Szja fizetési kötelezettséget) további nettó 1,494,376 Ft-ot  $[2,104,754 \text{ Ft} - 2,104,754 \text{ Ft} \cdot (0.14 + 0.15)]$  tud felvenni jövedelemként. Havi átlag nettó jövedelemre átszámítva  $[120,033 + (1,494,376 / 12 = 124,531)] = 244,564$  Ft-ot realizál a vállalkozás.

### 10.1.1. Közvetlen adók és járulékok összesítve

A 24.Ábra a fizetendő adókat bontja ki részletesen jövedelemmaximalizálás mellett:

Adók és járulékok maximális osztalék kivétele esetén hagyományos adózás esetén		
Fizetett Adók és járulékok jogcímei	Havonta	Évesítve
Nyugdíjjárulék (180,500*10%)	18,050 Ft	216,600 Ft
Szja. Munkabér után (180,500*15%)	27,075 Ft	324,900 Ft
Egészségbiztosítási járulék (180,500*7%)	12,635 Ft	151,620 Ft
Munkaerőpiaci járulék (180,500*1,5%)	2,708 Ft	32,490 Ft
SZOCHO (180.500*19.5%)	35,198 Ft	422,370 Ft
Szakképzési hozzájárulás (180.500*1.5%)	2,708 Ft	32,490 Ft
<b>Fizetendő Járulékok a bér után Összesen</b>	<b>98,373 Ft</b>	<b>1,180,470 Ft</b>
Helyi Iparüzési Adó (Bevétel 80%-a*2%)	8,465 Ft	101,584 Ft
TAO (9%)	17,347 Ft	208,163 Ft
EHO maximális osztalékkivétel esetén (2,104,754*14%)	24,555 Ft	294,666 Ft
Szja Osztalék Után (2,104,754*15%)	26,309 Ft	315,713 Ft
<b>Fizetendő Adók és járulékok Összesen</b>	<b>175,050 Ft</b>	<b>2,100,595 Ft</b>

24.Ábra: Adók és járulékok maximális osztalék kivétele esetén hagyományos adózás esetén

Forrás: a táblázat saját készítés

A táblázat alapján látható, hogy maximális osztalékkivétel esetén a teljes bevétel 33%-át kizárólag adó és járulékok megfizetésére fordítja a vállalkozás. Abban az esetben azonban, ha jelenleginél kicsivel nagyobb bevételt ér el, mentesül EHO-t fizetése alól, mivel az egészségbiztosítási járulékkal együtt (151,620+294,666=446,286) közel elérte az éves 450 ezer Ft maximumot.

### 10.2. Közvetítői tevékenység GT-ként a KATA szabályai szerint

Amint a 8.2 fejezetben is kifejtésre került, a kisadózónak kizárólag bevételi nyilvántartást kell vezetnie, költségeit akár Excelben is nyomon követheti. A kisadózó társaság eredményét a 26.Ábra tartalmazza, kihasználva a 2.5 millió forintban maximalizált HIPA adóalap megállapításának lehetőségét. A könnyebb összehasonlítás érdekében továbbá az a feltételezés,

hogy a személygépjárművel kapcsolatos elszámolt költségei ténylegesen az általány fentebb kalkulált értékével egyezik meg.

Éves nettó adózott jövedelem Kata alapján	
Lakásértékesítésekből származó bevétel (+)	6,349,001 Ft
Személyautó használatának költségei (-)	165,144 Ft
Telefon, internet, egyéb, könyvelés, Parkolás (-)	893,496 Ft
Kamarai tagdíj, Cégalapítási Díj (-)	55,000 Ft
Laptop és Telefon eszközvásárlás	200,000 Ft
Helyi iparüzési Adó	50,000 Ft
KATA	600,000 Ft
<b>Nettó adózott jövedelem</b>	<b>4,385,361 Ft</b>

25.Ábra: kisadózó vállalkozás éves eredménye  
 Forrás: a táblázat saját készítés

Kisadózóként a társaság nagyságrendileg nagyobb eredményt realizál, mint a hagyományos adózási szabályokat használva. Havi nettó jövedelemre átszámolva,  $4,385,361 \text{ Ft} / 12 = 365,447 \text{ Ft}$ , ami 49%-kal több mint a normál adózás alapján számoltnál.

### 10.2.1. Közvetlen adók összesítve KATA-s társaság esetében

A fizetendő adókat 26.Ábra összegzi:

Közvetlen adók és járulékok jogcímei	Havonta	Évesítve
Helyi iparüzési Adó	4,167 Ft	50,000 Ft
KATA	50,000 Ft	600,000 Ft
<b>Fizetendő közvetlen adók és járulékok összesen</b>	<b>54,167 Ft</b>	<b>650,000 Ft</b>

26.Ábra: Összesített közvetlen fizetendő adók és járulékok kisadózó társaság esetén  
 Forrás: a táblázat saját készítés

Látható, hogy adófizetési kötelezettsége lényegesen kisebb, mint az általános esetben. Összesítve 69%-kal ( $650,000 / 2,100,595$ ) kevesebb adót kell kisadózóként fizetnie.

### 10.3. Közvetítői tevékenység GT-ként a KIVA szabályai szerint

Ahogy a KIVA fejezetében is ki lett fejtve, mivel a tulajdonos munkaviszonyban tevékenykedik a cégében, ezért a garantált bérminimum alapján határozza meg a nettó munkabért. A jövedelem többi részét pedig osztalékként veszi ki a vállalkozásból. A 27.Ábra már azt az esetet mutatja, amikor a vállalkozás a maximális osztalékot veszi ki a vállalkozásból, ügyelve arra, hogy adókkal és járulékokkal terhelve se legyen a társaság nettó jövedelme negatív. A helyi iparüzési adó számítása megegyezik az általános adózás esetén használnál (bevétel 80%-a alapul véve), ugyanis a kisvállalati adó által nyújtott egyedi elszámolással (adóalap\*120%) valamivel magasabb HIPA adókötelezettség keletkezett volna.

Éves eredmény KIVA alapján maximális osztalék kivételekor	
Lakásértékesítésekből származó bevétel (+)	6,349,001 Ft
Személyautó használatának költségei (-)	165,144 Ft
Telefon, internet, egyéb, könyvelés, Parkolás (-)	893,496 Ft
Kamarai tagdíj, Cégalapítási Díj (-)	55,000 Ft
Laptop és Telefon eszközvásárlás (-)	200,000 Ft
Tulajdonos után fizetendő járulékok (180,500*12) (-)	2,166,000 Ft
<b>Nettó bevétel adózás előtt</b>	<b>2,869,361 Ft</b>
KIVA Adóalap (személyi jellegű ráfordítások & osztalék)	4,366,174 Ft
Adóalap növelő tétel (osztalék)	2,200,174 Ft
Adóalap csökkentő tétel (saját tőke investálása a vállalkozásba)	0 Ft
KIVA Adó (adóalap +- módosító tételek) * 13%	567,603 Ft
Helyi iparüzési Adó (árbevétel*80%*2%)	101,584 Ft
<b>Nettó eredmény</b>	<b>0 Ft</b>
EHO (450,000-Egbizt 151,620)	298,380 Ft
SZJA (2,200,174*0.15)	330,026 Ft
<b>Nettó Adózott jövedelem [120,033*12+2,200,174*(1-0.14-0-15)]</b>	<b>3,012,164 Ft</b>

27.Ábra: Éves eredmény KIVA alapján maximális osztalék kivételekor

Forrás: a táblázat saját készítés

Kisvállalati adónemet használva a vállalkozás által maximum realizálható nettó jövedelem, összeadva az évesített nettó munkabér és a maximálisan kivehető osztalék nettó összegét 3,012,164 Ft-ot eredményez, ami havi átlagban egy 251,014 Ft-nak felel meg.



Ez alapján látható, hogy a kisvállalati adó egy ekkora vállalkozás számára, ilyen paraméterekkel, maximum jövedelemkivételre törekedve a vállalkozásból, a hagyományos módszernél csak kicsivel jobb nettó jövedelmet tud realizálni, amivel el is érte az EHO 450,000 Ft-os maximumát. Ezen előnyt is javarészt a kiváltott szociális hozzájárulási adó és szakképzési hozzájárulás eredményezi. A társaság bevételének növekedése mellett azonban a KIVA előnye folyamatosan „apadna el”, még a hagyományos adózáshoz képest is, a TAO és a KIVA közötti százalékkülönbség következtében. Az eredmény nem túl meglepő, hiszen a kisvállalati adót 500 milliós bevétellel és nagy alkalmazotti létszámmal rendelkező társaságok számára találták ki akik az eredményt a társaságba forgatják vissza.

### 10.3.1. Közvetlen adók és járulékok összesítve a KIVA alapján

Az adókat és járulékokat a 28.Ábra foglalja össze:

Adók és járulékok maximális osztalék kivétel esetén kisvállalati adózóként		
Fizetett Adók és járulékok jogcímei	Havonta	Évesítve
Nyugdíjjárulék (180,500*10%)	18,050 Ft	216,600 Ft
Szja. (180,500*15%)	27,075 Ft	324,900 Ft
Egészségbiztosítási járulék (180,500*7%)	12,635 Ft	151,620 Ft
Munkaerőpiaci járulék (180,500*1,5%)	2,708 Ft	32,490 Ft
<b>Fizetendő Járulékok a bér után Összesen</b>	<b>60,468 Ft</b>	<b>725,610 Ft</b>
Helyi Iparüzési Adó (Bevétel 80%-a*2%)	8,465 Ft	101,584 Ft
KIVA (13%)	47,300 Ft	567,603 Ft
EHO maximális osztalékkivétel esetén (2,200,174*14%)	24,865 Ft	298,380 Ft
Szja Osztalék Után (2,200,174*15%)	27,502 Ft	330,026 Ft
<b>Fizetendő Adók és járulékok Összesen</b>	<b>168,600 Ft</b>	<b>2,023,203 Ft</b>

28.Ábra: Adók és járulékok maximális osztalék kivétel esetén kisvállalati adózóként

Forrás: a Táblázat saját készítés

Fontos megemlíteni, hogy KIVA esetében a saját tőkebefektetés adóalap csökkentő tételnek számít (a minimum adóalap mértékéig). Azaz, ha a vállalkozás KIVA mellett kft.-t alapít, induláskor a 3 millió Ft befektetett tőkét csökkentő tételként figyelembe veheti, amivel az

indulási év számottevően jobb eredményt mutatott volna. Mivel ezen egyszeri módosító tétel csak torzította volna az összehasonlítást, a kalkulációban nem lett figyelembe véve.

#### **10.4. Közvetítői tevékenység egyéni vállalkozóként hagyományos adózással**

Egyéni vállalkozó esetében némileg módosul a figyelembe vehető költségek köre. Ebben a formában a cégalapítási díjtól mentesül a vállalkozás.

A személyautóval kapcsolatos költségek is változnak. Átalányelszámolás alkalmazásakor 500 kilométernyi utat számolhat el a vállalkozó saját tulajdonú gépkocsi üzleti célú használata révén. A gazdasági társaság esetében már felvázolt normákkal számolva,  $500/100 \cdot 8.6 \text{ liter} \cdot 359 \text{ Ft/liter} = 15,437 \text{ Ft} + 500 \cdot 15 \text{ Ft} = 7,500 \text{ Ft}$ , ami összesen 22,937 Ft havonta, és 275,244 Ft évente. Feltételezvé, hogy a vállalkozás ténylegesen csak 300 kilométert fut ezért a különbözet  $[(275,244 - 165,144) \cdot 0,09 = 9,909]$  adóhatása akár bevételnek is tekinthető, mivel nem kellett megfizetni azt.

Értékcsökkenés esetén azonban a vállalkozásra hátrányosan nézve van különbség a Tao. tv.-hez képest. Mivel a telefont nemcsak üzemi célra használja a vállalkozó, ezért annak értéke (ahogyan a 7.1-es fejezetben is kifejtésre került), a bevétel 1%-ig, illetve az eszköz értékének 50%-ig számolható el értékcsökkenés. (Tekintettel arra, hogy az értékcsökkenés és az átalány útdíj elszámolás okozta hatás elenyészően csekély mértékű, ezért jövedelemhatásuk további elemzése figyelmen kívül hagyható).

Utolsó különbség az egyéni vállalkozó járulékfizetési kötelezettsége, melyet egyéni vállalkozói jogviszonyban kell teljesíteni a szakképzési hozzájárulás kivételével, mely alól a vállalkozó mentesül.

A tételes költségeket egyéni vállalkozás esetében a 29.Ábra foglalja össze:

Költségnemek	Éves Nettó	Áfa	Éves Bruttó	Levonható áfa összege	Elszámolandó költségek
Telefonszámla	216,000 Ft	58,320 Ft	274,320 Ft	40,824 Ft	233,496 Ft
Internet	60,000 Ft	3,000 Ft	63,000 Ft	3,000 Ft	60,000 Ft
Könyvelési díj	240,000 Ft	64,800 Ft	304,800 Ft	64,800 Ft	240,000 Ft
Autóköltség	275,244 Ft	-	275,244 Ft	-	275,244 Ft
Parkolási Díj	94,488 Ft	25,512 Ft	120,000 Ft	-	120,000 Ft
Kamarai tagdíj	5,000 Ft	-	5,000 Ft	-	5,000 Ft
Egyéb költség	240,000 Ft	-	240,000 Ft	-	240,000 Ft

29.Ábra: Egyéni vállalkozói formában felmerülő költségek összesítése  
Forrás: A táblázat saját készítés

A vállalkozás eredménye pedig a 30.Ábra alapján alakul. Látható, hogy a gazdasági társaság általános adózásához képest a különbséget leginkább a munkaviszony és az egyéni vállalkozói jogviszony közötti nettó jövedelemkülönbség okozza. Látható továbbá, hogy a vállalkozás ebben a formában, elérte az EHO felső határának fizetési kötelezettségét, köszönhetően a magasabb alapra fizetendő egészségbiztosítási járuléknak

Egyéni vállalkozó eredménye hagyományos adózás alapján	
Nettó bevétel (+)	6,349,001 Ft
Telefon, internet, egyéb, könyvelés, Parkolás (-)	893,496 Ft
Kamarai tagdíj (-)	5,000 Ft
Személyautó üzleti célra használatának költsége (-)	275,244 Ft
Személyi jellegű ráfordítás egyéni vállalkozói jogviszonyban (-)	2,641,166 Ft
Értékcsökkenési leírás (-)	150,000 Ft
Egyéb ráfordítások (HIPA) (-)	101,584 Ft
<b>Vállalkozói Adóalap</b>	<b>2,282,511 Ft</b>
Adó alapja	2,282,511 Ft
Adófizetési kötelezettség	205,426 Ft
<b>Vállalkozói Osztalékalap</b>	<b>2,077,085 Ft</b>
EHO	222,570 Ft
Vállalkozói osztalékadó(2,077,085*0.15)	311,563 Ft
<b>Nettó Adózott Jövedelem (osztalék alap - EHO- SZJA + Nettó váll kivét)</b>	<b>2,891,284 Ft</b>

30.Ábra: Egyéni vállalkozó eredménye hagyományos adózás alapján  
Forrás: a táblázat saját készítés

Az ábra alapján kiszámított éves nettó adózott jövedelem átlagosan 240,240 Ft-nak felel meg, ami minimálisan bár rosszabb, mint a gazdasági társaság esetén számítottnál.

#### 10.4.1. Közvetlen adók és járulékok összesítve egyéni vállalkozó esetében

Adók és járulékok maximális osztalék kivét estén egyéni vállalkozóként		
Fizetett Adók és járulékok jogcímei	Havonta	Évesítve
Nyugdíjjárulék (180,500*10%)	18,050 Ft	216,600 Ft
Szja. Vállalkozói kivét után (180,500*15%)	27,075 Ft	324,900 Ft
Egészségbiztosítási járulék (180,500*1.5*7%)	18,953 Ft	227,430 Ft
Munkaerőpiaci járulék (180,500*1.5*1,5%)	4,061 Ft	48,735 Ft
SZOCHO (180.500*19.5%*1.125)	39,597 Ft	475,166 Ft
<b>Fizetendő Járulékok a bér után Összesen</b>	<b>107,736 Ft</b>	<b>1,292,831 Ft</b>
Helyi Iparüzési Adó (Bevétel 80%-a*2%)	8,465 Ft	101,584 Ft
Vállalkozói Szja (9%)	17,119 Ft	205,426 Ft
EHO	18,548 Ft	222,570 Ft
Osztalékadó	25,964 Ft	311,563 Ft
<b>Fizetendő Adók és járulékok Összesen</b>	<b>177,831 Ft</b>	<b>2,133,974 Ft</b>

31.Ábra: Adók és járulékok maximális osztalék kivét estén egyéni vállalkozóként  
Forrás: A táblázat saját készítés

A 31.Ábra is mutatja, hogy egyéni vállalkozóként a vizsgált esetben szinte néhány 10 ezer forint a különbség a GT általános adózása és egyéni vállalkozó adózása között.

#### 10.5. Közvetítői tevékenység egyéni vállalkozóként KATA adónem alatt

Az egyéni vállalkozás és a GT kisadózó esetén kizárólag a cégalapítási díjban van differencia:

Éves eredmény Kata alapján egyéni vállalkozó esetében	
Lakásértékesítésekből származó bevétel (+)	6,349,001 Ft
Összes költség vállalkozás esetében (-)	1,263,640 Ft
Helyi iparüzési Adó	50,000 Ft
KATA	600,000 Ft
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>4,435,361 Ft</b>

32.Ábra: Éves eredmény Kata alapján egyéni vállalkozóként  
Forrás: a táblázat saját készítés

Megállapítható tehát hogy adózás mértékében nincs különbség kisadózóként aközött, hogy gazdasági társaságként vagy egyéni vállalkozóként történik az ingatlanközvetítés. Költségeket figyelembe véve azonban egyéni vállalkozóként a cégalapítási díj megspórolható.

## 10.6. Áfa pozíció alakulása

Mivel a vizsgált modellben a gazdasági társaság szerinti működés kizárólag a cégalapítási költségben tér el ez egyéni vállalkozótól áfa szempontból, ezért a konklúzió levonásához elegendő egyben elemezni az eseteket. Mivel az indulási évben a vállalkozás a vizsgált esetekben áfabevallóként tevékenykedik, ezért a várható áfapozíciója a 33.Ábra alapján alakul:

Éves áfapozíció alakulása			
Fizetendő Áfa	Nettó	%	Fizetendő
Lakásértékesítés	6,349,001 Ft	27%	1,714,230 Ft
<b>Teljes fizetendő</b>			<b>1,714,230 Ft</b>
Levonható Áfa	Nettó	%	Levonható
Telefon	216,000 Ft	27%	40,824 Ft
Könyvelési díj	240,000 Ft	27%	64,800 Ft
Internet	60,000 Ft	5%	3,000 Ft
Cégalapítási díj	50,000 Ft	27%	13,500 Ft
Laptop + Telefon	200,000 Ft	27%	54,000 Ft
<b>Teljes levonható</b>			<b>176,124 Ft</b>
<b>Összesen</b>			<b>1,538,106 Ft</b>

33.Ábra: Éves áfapozíció alakulása általános adózás esetén  
 Forrás: A táblázat saját készítés

A társaság várható levonható áfája 176,124 Ft (egyéni vállalkozóként 162,624 Ft) az indulási évben. Ha alanyi áfamentesség mellett döntene, ez az összeg költségként jelenne meg a társaság kimutatásaiban. Magasabb értékű eszközbeszerzés esetén az elvesztett levonható áfa értéke még nagyobb lenne. Praktikus emiatt az első évet hasonló paraméterek esetén áfabevallóként kezdeni, pénzforgalmi elszámolás megfontolása mellett, és a következőt indítani alanyi áfamentesként. Amennyiben a következő évre számottevően nagyobb bevétel feltételezhető, számolni kell azzal, hogy a vállalkozás, év közben, túllépi az áfamentesség felső határát.

## 10.7. Összegzés: a legjobb kombináció kiválasztása

Amint az a számításokból is egyértelműen látszódott, ebben a mikrovállalkozói szegmensben, amiben az ingatlanközvetítés is működne, messzemenően a legjobb választás a kisadózó vállalkozások tételes adója, azaz a KATA. Kevesebb mint harmadannyi adófizetési kötelezettsége van, mint bármelyik másik vizsgált adózási formában és ezen differencia a bevétel növekedésével csak még nagyobbra növekedne. Ugyanis míg a KATA fix adózású, míg a többi adózási opció eredményarányos. Ennek következtében a vállalkozásnak akár több mint 12 millió forintot meghaladó bevétel esetén is érdemes kétszer meggondolnia, hogy áttérjen-e más adónemre. A vállalkozási forma esetében már bonyolultabb a kérdés.

A korlátolt felelősségű társaság kedvezőtlen választás lenne, hiszen KATA-t nem választhat, továbbá a 3 millió forint törzstőke induláskor megterhelő lehet egy ekkora méretű vállalkozás számára. A nagyobb dilemmát az egyéni vállalkozás vagy betéti társaság kérdésköre okozza. A vállalkozás megalapítása előbbi esetben valóban költséghatékonyabb, bár a cégalapításon kívül (KATA esetében), más különbség nincs. Megalapítása bár valóban gyorsabb, mint egy társaságé, azonban egy betéti társaság is akár nyolc napon belül bejegyeztethető. Az egyéni vállalkozás mellett szól a szüneteltetés lehetősége is, azonban aki komolyan gondolkodik egy vállalkozásban és teljes állásúként szándékozik azt végezni, annak ezen előny elveszti jelentőségét.

A hátránya leginkább ott kezdődik, ha a vállalkozás kilép a KATA hatálya alól. Az egyszeres könyvvitelben, bár ez egy szubjektív vélemény, nehezebb otthonosan mozogni, mint a kettős könyvvitelben. Azon tény pedig, hogy a nyereséget minden évben kötelezően ki kell venni a vállalkozásból, bizonyos esetekben előnytelen lehet. Továbbá, amint látható munkaviszonyban a tag lényegesen kevesebb adót és járulékot fizet társaságként a minimum jövedelem után, mint egyéni vállalkozóként. Összességében kijelenthető, hogy ha valaki hosszútávban gondolkodik és nagyobb bevételben is mint a KATA összeghatára, valamint van lehetősége családi vállalkozásban bt.-t alapítani, ahol kültag közreműködése csak a vállalkozás létrehozásához szükséges, célravezetőbb a betéti társaságot preferálni az egyéni vállalkozással szemben.

## 11. Betéti társaság megalapításával járó feladatok

A betéti társaság megalapítása a cégnév meghatározásával kezdődik. A cégnévnek tartalmaznia kell a cégforma megnevezését (ami a jelenlegi esetben a bt.) és egy úgynevezett vezérszót, amely elősegíti a cég beazonosítását és megkülönböztetését más hasonló nevű cégektől. A vezérszó lehet idegennyelvű kifejezés, akár mozaikszó is, a lényeg, hogy latin betűkkel legyen megadva. Két ugyanolyan nevű cég nem létezhet egyszerre, ezért a választás előtt fontos, a cégjegyzékben utánanézni, hogy az adott név foglalt-e (Dr. Szabó, 2014). Amennyiben a kérelem a cégbírósághoz történt benyújtása után derül ki, hogy a név foglalt, a bejegyzési kérelmet el is utasíthatják. Rendszerint az ügyvédek, a későbbi problémák elkerülése végett, ezen ellenőrzést maguk is megteszik.

Meg kell határozni a társaság tevékenységi körét is. A tevékenységi kör bármi lehet, amit a jogszabály nem tilt vagy korlátoz. Továbbá kizárólag olyan tevékenységi köröket vehet fel a társaság, amihez a személyes közreműködést végző tagnak megvan a megfelelő képesítése. A vállalkozásnak rendelkeznie kell egy főtevékenységgel, ezen kívül azonban minden olyan tevékenységet felvehet, amivel később esetlegesen foglalkozni szándékozik. A meghatározott tevékenységi körök ugyanis segíthetnek kategorizálni a vállalkozás érdekében felmerült költségeket is. A választott tevékenységek induláskor a cégbíróságon is bejegyzésre kerülnek (Dr. Szabó, 2014).

A következő feladat a székhely, telephely választás. A cég székhelye, telephelye kizárólag olyan ingatlan lehet, amely a cég tulajdonát képezi, illetve annak használatára jogosult. Ezt akár székhelyszolgáltatón keresztül is lehet intézni. Fontos azonban, hogy mind a székhely tulajdonosának, mind pedig a cég ügyvezetőjének, írásban kell nyilatkoznia a székhely használatának jogszerűségével kapcsolatban, és ezen dokumentumokat a tulajdonos által megbízott ügyvédnek meg kell küldeni, aki majd a cégbírósági bejegyzési kérelemhez csatolja.

A következő lépés a könyvelő kiválasztása. A korábbi fejezetek alapján bár megszületett a konkrét döntés a választani kívánt adózási és vállalkozási formáról, azonban tisztázni kell a

könyvelővel az anyagiakat, azok módosulását bizonyos adónemek használatának esetén, valamint a további bejelentési kötelezettségeket, a számlázási és a számla megőrzési feladatokat.

A könyvelővel történt konzultáció után a következő lépés egy ügyvéd megbízása és meghatalmazása, annak érdekében, hogy a társaság alapításával kapcsolatos ügyeiben el tudjon járni. Az ügyvédnél az első feladat a társasági szerződés (alapító okirat) elkészítése. Egy ingatlanközvetítői vállalkozásnak elegendő a cégbíróság által biztosított szerződésminta is, ha ezt az opciót választja, akkor az egyszerűsített cégeljárás kategóriájába esik, aminek köszönhetően nem terheli cégbírósági illeték a társaság bejegyzését. A társasági szerződés elkészítésén túl, meg kell szerkeszteni a cég hivatalos aláírását igazoló dokumentumot is, továbbá az ügyvezetőnek nyilatkoznia kell a vagyoni betét kapcsán is. Büntetőjogi felelősségvállalás mellett az ügyvezetőnek arról is nyilatkoznia kell, hogy nem áll összeférhetlenség (pl. nem vezető tisztségviselő egy másik társaságban, amely hasonló tevékenységet folytat), vagy eltiltás alatt (pl. a bíróság megállapította felelősségét egy felszámolt, kényszertörölt cégben, ki nem elégített hitelezői kötelezettségek miatt). A szükséges iratokat az ügyvéd a bejegyzési kérelemmel együtt elektronikusan megküldi a cégbíróságnak.

Ettől a ponttól fogva él az előtársasági időszak, és ezen a napon kell bejelenteni a NAV felé a munkaviszonyt is. Amennyiben a cégbíróság nem szólít fel hiánypótlásra bármilyen okból kifolyólag, akkor a gyakorlat szerint nyolc nap alatt megtörténik a cégbejegyzés. A cégbíróság megküldi az ügyvédnek elektronikus úton a társaság törzsszámát, adószámát és cégjegyzékszámát. Ezek után nyitható meg a céges bankszámla (melyet a bank küld meg a cégbíróságnak), vásárolható meg a cégbélyegző, a számlatömb és állíthatók ki az első számlák.

Legvégül pedig a cégbejegyzést követően 15 napon belül be kell jelenteni a NAV felé az iratok megőrzési helyét, be kell jelentkezni a helyi iparűzési adó alá, és regisztrálni kell a céget kereskedelmi és iparkamaránál (Dr. Szabó, 2014). Ha a vállalkozás mindezen feladatokat teljesítette, meg is kezdheti az ingatlanközvetítői tevékenységét.



## 12. Összefoglalás

Dolgozatom megírása előtt az elképzelésem egy olyan téma választása volt, amivel jelentősen bővíteni tudom elméleti ismeretimet, és amit a való életben is kamatoztatni tudok. A választási nehézségeket az okozta, hogy olyan témát szándékoztam feldolgozni, ami egyrészt teljesen elszakad jelenlegi munkámtól, másrészt pedig kellően gyakorlatias és aktuális is egyben. Emiatt esett a választásom az ingatlanközvetítői vállalkozás alapításával kapcsolatos feladatok bemutatására, mivel úgy gondoltam, hogy egy ilyen téma feldolgozásával nemcsak az ingatlanpiacra szerzek nagyobb rálátást, hanem a mikrovállalkozások adó és pénzügyi kérdéseibe is betekintést nyerek.

A dolgozat megírásával emiatt számos célt kívántam teljesíteni. A hazai lakás piac utóbbi pár évtizedének rövid áttekintésével nemcsak azon konklúzió levonása volt a szándék, hogy a historikus és a várható prognózisok alapján a jelenlegi piaci feltételek alkalmasak-e egy ingatlanközvetítői vállalkozás elindítására, hanem – a saját ismeretimet is elmélyítve – olyan laikus olvasó számára is szándékoztam új információt nyújtani, aki nem mozog gyakorlatiasan az ingatlanpiacon, azonban érdeklődik annak alakulása kapcsán.

Az ingatlanközvetítés fejlődését és létjogosultságát ismertető fejezetek, a bevételi forrásaik bemutatásán túl, azt a dilemmát óhajtották megválaszolni, hogy a jelenlegi bővülő piaci környezetben, azonban a gyorsuló technológiai fejlődés árnyékában tud-e érvényesülni egy ingatlanközvetítő, továbbá, hogy érdemes-e alkalmazni őket. A hangsúlyt legfőképp az első kérdés megválaszolására fektettem, azonban a dolgozat megírása közben megszerzett ismeretek alapján (kellő körültekintéssel) a másodikra is igenleges a szubjektív válaszom.

A vállalkozási és adózási alternatívák felvázolásával leginkább egy ingatlanközvetítői vállalkozásra fókuszáltam, viszont úgy gondolom, hogy ezen ismeretek a szolgáltatási szektor egy hasonló területén tevékenykedni szándékozó, egyszemélyes mikrovállalkozás számára is támpontot tud biztosítani.

Az áttekintést követő esettanulmányokkal a bemutatott adónemek és adózási opciók gyakorlati alkalmazását kívántam modellezni. Egyben arra a kérdésre is kerestem a választ, hogy az érvényben lévő lehetőségek közül melyik opció a legalkalmasabb egy induló ingatlanközvetítő vállalkozás számára, egy adott üzleti terv alapján. Bár számítottam rá, hogy a kisadózó vállalkozások tételes adója lesz a legjobb alternatíva, viszont szándékoztam megbizonyosodni annak mértékéről, megismervén ezzel egyidőben, konkrét számokon keresztül, a többi opciót is.

Az utolsó fejezetben pedig a cégalapítással kapcsolatos teendőket óhajtottam bemutatni, egyrészt a kép teljessé tétele érdekében, másrészt, hogy magam is megismerjem ezen feladatköröket.

Természetesen az adónemek és a cégalapítási feladatok ilyen szintű ismerete a való életben korántsem váltja ki a szakemberek segítségét. Azonban egy teljesen kezdő vállalkozónak, aki ingatlanközvetítésben, vagy más hasonló szolgáltatással kapcsolatos tevékenység elindításában gondolkodik, mankót tud nyújtani induláskor, és hozzásegítheti a megfelelő kérdések feltételéhez. A dolgozat elkészítésével pedig ez volt a legfőbb célom.

## Felhasznált Irodalom

**3K Consens. 2014.** *Ingatlanközvetítő.* [Online] 2014. [Hivatkozva: 2017. 11. 15. 14:25.] old: 1. [http://www.epalya.hu/media/mappa\\_kieg/Ingatlankozvetito.pdf](http://www.epalya.hu/media/mappa_kieg/Ingatlankozvetito.pdf).

**Adózóna.hu. 2015.** *Ön dönt: nyereségminimum vagy NAV-ellenőrzés.* [Online] HVG Kiadó Zrt., 2015. [Hivatkozva: 2018. 03. 04. 02:10.] [http://adozona.hu/adozas\\_rendje/On\\_dont\\_nyeresegminimum\\_vagy\\_NAVellenorzes\\_YOXL2I](http://adozona.hu/adozas_rendje/On_dont_nyeresegminimum_vagy_NAVellenorzes_YOXL2I)

**Álmosdi, Judit Kovácsné. 2016.** *Egyéni vállalkozó átalányadóztatása.* [Online] Adó Online, 2016. [Hivatkozva: 2018. 04. 21. 15:56.] <https://ado.hu/rovatok/ado/egyeni-vallalkozo-atalanyadozasa>.

**Ambrus, Rita Anna. 2015.** Számvitel és adózás, különös tekintettel a nyilvántartási és adókötelezettségek kapcsolatára. [szerző] Prof. Dr. Székely Csaba Dsc. *Gazdaság & Társadalom.* Sopron : Nyugat Magyarországi Egyetem Kiadó, 2015, old.: 29-30. ISSN 0865 7823.

**BDO. 2016.** *Adóellenőrzés, önellenőrzés hatása a társasági adó alapjára.* [Online] Adó Online, 2016. [Hivatkozva: 2018. 03. 03. 18:49.] <https://ado.hu/rovatok/ado/adoellenorzes-onellenorzes-hatasa-a-tarsasagi-ado-alapjara>.

**Dr. Németh, Nóra. 2018a.** Kisvállalati Adó (KIVA). [szerző] Dr. Herich György. *Adó Magyarázatok 2018.* Budapest : Penta Unió, 2018a, old.: 463-467. ISBN 978-615-5249-62-4.

**Dr. Németh, Nóra. 2018b.** Társasági és Osztalékadó. [szerző] Dr. Herich György. *Adó Magyarázatok 2018.* Budapest : Penta Unió, 2018b, old.: 167-235. ISBN 978-615-5249-62-4.

**dr. Radics, Zsuzsanna Gabriella. 2016.** *Cég ügyvezetője munkaviszonyban: lehetséges egyszemélyes kft.-nél?* [Online] Adózóna.hu, 2016. [Hivatkozva: 2018. 04. 13. 11:21.] [http://adozona.hu/tb\\_jarulekok\\_nyugdij/Egyszemelyes\\_kft\\_ugyvezeto\\_tagja\\_munkaviszo\\_ZDX6XU#commentForm](http://adozona.hu/tb_jarulekok_nyugdij/Egyszemelyes_kft_ugyvezeto_tagja_munkaviszo_ZDX6XU#commentForm).

**dr. Radics, Zsuzsanna Gabriella. 2014.** *Társas vállalkozó jogviszonya új Ptk. alapján.* [Online] Adózóna.hu, 2014. [Hivatkozva: 2018. 04. 15. 22:00.] [http://adozona.hu/kerdesek/2014\\_12\\_2\\_Tarsas\\_vallalkozo\\_jogviszonya\\_uj\\_pmb](http://adozona.hu/kerdesek/2014_12_2_Tarsas_vallalkozo_jogviszonya_uj_pmb).

**dr. Radics, Zsuzsanna Gabriella. 2017.** *Milyen közterheket kell fizetni az ügyvezetők után 2017-ben?* [Online] BaBér, 2017. [Hivatkozva: 2018. 04. 14. 9:06.]

[http://softc.hu/blogbejegyzes?cmblogcmd=viewpost&postrid=2017-04-18-Milyen-kozterheket-kell-fizetni-az-ugyvezetok-utan-2017-ben\\_](http://softc.hu/blogbejegyzes?cmblogcmd=viewpost&postrid=2017-04-18-Milyen-kozterheket-kell-fizetni-az-ugyvezetok-utan-2017-ben_).

**Dr. Róna, Ferenc. 2017.** *Az Egyéni Cég Előnyei.* [Online] 2017. [Hivatkozva: 2017. 11. 03. 17:19.] <http://www.gymskik.hu/download.php?id=2844>.

**Dr. Szabó, Tibor. 2014.** *Cégalapítási tanácsadó.* [Online] Adónet.hu Zrt., 2014. [Hivatkozva: 2017. 10. 31. 23:17.] old: 10-22. <http://www.adonetakademia.hu/kepzesek/dokumentum/?id=21&fileid=77>.

**Farkas, János E., Vajda, Ágnes és Vita, László. 1997.** *A Budapesti Lakáspiac 1990-1995.* [Online] 1997. [Hivatkozva: 2017. 11. 15. 12:35.] old: 221-224. [http://www.ksh.hu/statszemle\\_archive/1997/1997\\_03/1997\\_03\\_220.pdf](http://www.ksh.hu/statszemle_archive/1997/1997_03/1997_03_220.pdf).

**Fazekas, Adrienn. 2007.** *A jelzáloghitelezés és az ingatlanpiac összefüggései különös tekintettel az amerikai jelzálog-piaci válság tanulságaira és annak a magyar piacra gyakorolt lehetséges hatásaira.* [Szakdolgozat]. Budapest: Budapesti Gazdasági Főiskola – Külkereskedelmi Főiskolai Kar, 2007. old.: 35.

**Fellner, Zita, Kovalszky, Zsolt és Winkler, Sándor. 2017.** [szerk.] Hergár Eszter. *Lakáspiaci Jelentés 2017. November.* [Jelentés]. Budapest: Magyar Nemzeti Bank, 2017. old.: 4-22. ISSN 2498-6704.

**FHB Lakásárindex. 2009.** *FHB Lakásárindex 1998-2009.* [Online] FHB Ingatlan Zrt., 2009. [Hivatkozva: 2017. 11. 02. 11:49.] old: 2-8. [http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/2009%20C5%91sz\\_FHB%20lak%C3%A1s%C3%A1r%20index\\_alapkiadv%C3%A1ny.pdf](http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/2009%20C5%91sz_FHB%20lak%C3%A1s%C3%A1r%20index_alapkiadv%C3%A1ny.pdf).

**FHB Lakásárindex. 2012.** *FHB Lakásárindex 2011 és Lakásárprognózis 2012.* [Online] FHB Ingatlan Zrt., 2012. [Hivatkozva: 2017. 11. 21. 14:23.] old: 3-4. <http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/FHB%20Index%202011.pdf>.

**FHB Lakásárindex. 2014.** *FHB Lakásárindex - 2014 II. negyedév.* [Online] FHB Ingatlan Zrt., 2014. [Hivatkozva: 2018. 03. 24. 15:12.] old: 3. [http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/FHB\\_Lakasarindex\\_2014Q2.pdf](http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/FHB_Lakasarindex_2014Q2.pdf).

- FHB Lakásprognózis. 2018.** *FHB Lakásprognózis 2018.* [Online] FHB Ingatlan Zrt., 2018. [Hivatkozva: 2018. 03. 31. 11:49.] old: 2. [http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letolthetanyagok/FHB\\_LakasarPrognozis2018.pdf](http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letolthetanyagok/FHB_LakasarPrognozis2018.pdf).
- Futó, Péter. 2017.** *Portfolio.hu. Ahol megjelennek, az egekbe hajtják a lakásárakat - Magyarországon már csipegetnek.* [Online] Net Média Zrt., 2017. [Hivatkozva: 2018. 03. 26. 02:04.] <https://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/ahol-megjelennek-az-egekben-hajtkak-a-lakasarakat-magyarorszagon-mar-csipegetnek.249823.html>.
- Hegedűs, László. 2017.** *A hazai ingatlanközvetítés 150 éve-dióhéjban.* [Online] 2017. [Hivatkozva: 2017. 11. 04. 13:55.] [www.ingatlanosblog.hu/vevoi-szemmel/hazai-ingatlankozvetites-150-eve-diohejban/](http://www.ingatlanosblog.hu/vevoi-szemmel/hazai-ingatlankozvetites-150-eve-diohejban/).
- Héhn, Miklós. 2013.** *Számlázás külföldi fizetőeszközben.* [Online] Adó Online, 2013. [Hivatkozva: 2018. 03. 21. 20:13.] <https://ado.hu/rovatok/ado/szamlazas-kulfoldi-fizetoeszkozben>.
- Hoss, Nikoletta. 2017.** *Zuhan az egyszerűsített vállalkozói adó népszerűsége – Új adózási formák térnyerése (KATA, KIVA).* [Szakdolgozat]. Zalaegerszeg : Budapesti Gazdasági Egyetem Gazdálkodási Kar Zalaegerszeg, 2017. old.: 3.
- Index.hu. 2013.** *Telitalalat Matolcsy hitelprogramja.* [Online] 2013. [Hivatkozva: 2017. 11. 24. 11:59.] [http://index.hu/gazdasag/2013/05/29/telitalalat\\_matolcsy\\_hitelprogramja/](http://index.hu/gazdasag/2013/05/29/telitalalat_matolcsy_hitelprogramja/).
- jelzalog.com. 2011.** *A kedvezményes deviza-árfolyamú végtörlesztésről.* [Online] 2011. [Hivatkozva: 2017. 11. 22. 13:45.] <http://jelzalog.com/2011/09/a-kedvezmenyes-deviza-arfolyamu-vegtorleszesrol/>.
- Kis-Vén, Valéria. 2016.** *Az egyéni vállalkozók értékcsökkenési elszámolásának egyes kérdései.* [Online] 5 perc Adó, 2016. [Hivatkozva: 2018. 04. 17. 20:10.] <https://5percado.hu/az-egyeni-vallalkozok-ertekcsokkenesi-elszamolasanak-egykes-kerdesei/>.
- Kis-Vén, Valéria. 2017a.** *Egyéni vállalkozás alapítása a gyakorlatban.* [Online] 5 perc Adó.hu, 2017a. [Hivatkozva: 2017. 11. 01. 16:48.] <https://5percado.hu/egyeni-vallalkozas-alapitasa-gyakorlatban/>.
- Kis-Vén, Valéria. 2017b.** *Egyéni vállalkozók: a pénzforgalmi szemlélet csapdája az áfában.* [Online] 2017b. [Hivatkozva: 2018. 04. 30. 14:15.] <https://5percado.hu/egyeni-vallalkozok-penzforgalmi-szemlelet-csapdaja-az-afaban/>.

**Kis-Vén, Valéria. 2017c.** *Körbejárjuk! – az átalányadózó egyéni vállalkozók közterhei - Biztos, hogy ez a legkedvezőbb adózási mód?* [Online] 5 Perc Adó, 2017c. [Hivatkozva: 2018. 04. 22. 17:58.] <https://5percado.hu/korbejarjuk-az-atalanyadozo-egyeni-vallalkozok-kozterhei/>.

**Könyvelőzóna. 2017.** *Az áfa alanyi adómentességről nagyon egyszerűen.* [Online] Könyvelőzóna, 2017. [Hivatkozva: 2017. 11. 28. 14:06.] <https://www.konyvelozona.hu/az-afa-alanyi-adomentessegrol-nagyon-egyszeruen/>.

**NAV. 2018.** *Kérdések-válaszok a kisvállalati adó (kiva) szabályaival kapcsolatban.* [Online] 2018. [Hivatkozva: 2018. 05. 01. 12:11.] Old.: 6. [https://www.nav.gov.hu/data/cms446637/KIVA\\_GYAKORI\\_KERDESEK\\_osszesített.pdf](https://www.nav.gov.hu/data/cms446637/KIVA_GYAKORI_KERDESEK_osszesített.pdf).

**NAV Füzetek 03. 2018.** *A személyi jövedelemadó törvény hatálya alá tartozó egyéni vállalkozók jövedelmének meghatározására és járulékfizetésére vonatkozó.* [Online] 2018. [Hivatkozva: 2018. 04. 16. 23:13.] Old: 2-30. [https://www.nav.gov.hu//data/cms448341/3\\_Az\\_egyeni\\_vallalkozok\\_jovedelmének\\_meghatározása\\_es\\_jarulekfizetésére\\_vonatkozó\\_alapvető\\_szabályok\\_20180110.pdf](https://www.nav.gov.hu//data/cms448341/3_Az_egyeni_vallalkozok_jovedelmének_meghatározása_es_jarulekfizetésére_vonatkozó_alapvető_szabályok_20180110.pdf).

**NAV Füzetek 12. 2018.** *A társas vállalkozások, társas vállalkozók, gazdasági társaságok vezető tisztségviselői járulék-és egészségügyi hozzájárulás, valamint szociális hozzájárulási adó fizetésének alapvető szabályai 2018.* [Online] NAV, 2018. [Hivatkozva: 2018. 04. 09. 14:58.] old: 1-15. [https://www.nav.gov.hu//data/cms448141/12\\_A\\_tarsas\\_vallalkozasok\\_tarsas\\_vallalkozok\\_jarulekfizetes\\_i\\_szabalyai\\_20180108.pdf](https://www.nav.gov.hu//data/cms448141/12_A_tarsas_vallalkozasok_tarsas_vallalkozok_jarulekfizetes_i_szabalyai_20180108.pdf).

**NAV Füzetek 41. 2018.** *A társasági adó legfontosabb szabályai.* [Online] NAV, 2018. [Hivatkozva: 2018. 02. 19. 16:50.] old: 1; 7; 15. [https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:o7xFuA8Heo4J:https://www.nav.gov.hu/data/cms457007/41\\_A\\_tarsasagi\\_ado\\_legfontosabb\\_szabalyai\\_20180117.pdf+&cd=8&hl=en&ct=clnk&gl=hu](https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:o7xFuA8Heo4J:https://www.nav.gov.hu/data/cms457007/41_A_tarsasagi_ado_legfontosabb_szabalyai_20180117.pdf+&cd=8&hl=en&ct=clnk&gl=hu).

**Origo.hu. 2017.** *Magyarország és az EU története.* [Online] New Wave Media Group Kft., 2017. [Hivatkozva: 2017. 11. 03. 15:36.] [http://www.origo.hu/admsinites/eu/mo\\_tortenete.html](http://www.origo.hu/admsinites/eu/mo_tortenete.html).

**Palotai, Kinga. 2018.** Az általános forgalmi adó. [szerző] Dr. Herich György. *Adómagyarazatok 2018*. Budapest : Penta Unió, 2018, old.: 235-350. ISBN 978-615-5249-62-4.

**Portfolio.hu. 2006.** *Franchise vagy halál? - Terjeszkedő ingatlanos hálózatok.* [Online] Net Média Zrt., 2006. [Hivatkozva: 2017. 11. 26. 21:45.] <http://www.portfolio.hu/tool/print.php?i=75478&k=14>.

**Portfolio.hu. 2012.** *Vége a végtörlesztésnek: több mint 260 milliárdot buktak a bankok.* [Online] Net Média Zrt., 2012. [Hivatkozva: 2017. 11. 18. 21:46.] <https://www.portfolio.hu/finanszirozas/bankok/vege-a-vegtorleszesnek-tobb-mint-260-milliardot-buktak-a-bankok.164188.html>.

**Portfolio.hu. 2002.** *Szakértők az ingatlanpiacról - hol várható még áremelkedés?* [Online] Net Média Zrt., 2002. [Hivatkozva: 2018. 03. 24. 22:04.] <https://www.portfolio.hu/ingatlan/szakertok-az-ingatlanpiacrol-hol-varhato-meg-aremelkedes.21543.html>.

**Portfolio.hu. 2017a.** *Nagypályás ingatlanosok: magyarok ezrei keresnek itthon milliókat.* [Online] Net Média Zrt., 2017a. [Hivatkozva: 2017. 11. 26. 15:54.] <http://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/nagypalyas-ingatlanosok-magyarok-ezrei-keresnek-itthon-milliokat.265909.html>.

**Portfolio.hu. 2017b.** *Végleg eltűnhetnek az ingatlanközvetítők?* [Online] Net Media Zrt., 2017b. [Hivatkozva: 2018. 04. 09. 11:54.] <https://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/vegleg-eltunhetnek-az-ingatlankozvetitok.246046.html>.

**Portfolio.hu. 2017c.** *Egymás elől kapkodják el a belvárosi lakásokat a külföldiek.* [Online] Net Média Zrt., 2017c. [Hivatkozva: 2018. 03. 18. 01:10.] <https://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/egymas-elol-kapkodjak-el-a-belvarosi-lakasokat-a-kulfoldiek.257903.html>.

**Portfolio.hu. 2018a.** *Robbanásként érheti a piacot a több tízezer új lakás?* [Online] 2018a. [Hivatkozva: 2018. 03. 31. 23:45.] <https://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/robbanaskent-erheti-a-piacot-a-tobb-tizezer-uj-lakas.280986.html>.

**Portfolio.hu. 2018b.** *Mennyivel nő a törlesztőrészletem, ha elszállnak a kamatok?* [Online] Net Media Zrt., 2018b. [Hivatkozva: 2018. 03. 25. 00:45.]

<https://www.portfolio.hu/finanszirozás/hitel/mennyivel-no-a-torlesztoreszletem-ha-elszallnak-a-kamatok.272773.html>.

**RSM Hungary. 2017.** *Jelentős összegű hiba – Kisokos.* [Online] 2017. [Hivatkozva: 2017. 03. 18. 15:30.] <https://www.rsm.hu/kisokos/jelentos-osszegu-hiba>.

**RSM Hungary. 2018.** *Egyéni vállalkozó által fizetendő járulék.* [Online] 2018. [Hivatkozva: 2018. 04. 22. 00:22.] <https://www.rsm.hu/kisokos/egyeni-vallalkozo-atal-fizetendo-jarulek>.

**Sándor, Tünde. 2017.** *Négy lakást ad el egy átlagos magyar ingatlanközvetítő.* [Online] Világgazdaság, 2017. [Hivatkozva: 2018. 03. 24. 16:38.] <https://www.vg.hu/vallalatok/negy-lakast-ad-el-egy-atlagos-magyar-ingatlankozvetito-572301/>.

**Sinka, Júlia. 2017.** *Osztalék kifizetése a KATA hatálya alatt.* [Online] Menedzser Praxis, 2017. [Hivatkozva: 2018. 04. 13. 00:24.] [http://www.menedzserpraxis.hu/hir.php?hir\\_ID=3898](http://www.menedzserpraxis.hu/hir.php?hir_ID=3898).

**Sipszer, Tamás. 2017.** *Ezek a kata-alanyok iparűzési adó-bevallásának módszerei.* [Online] Adózóna.hu, 2017. [Hivatkozva: 2018. 04. 29. 02:00.] [http://adozona.hu/helyi\\_ado/Ezek\\_a\\_kataalanyok\\_iparuzesi\\_adobevallasana\\_VVRE5Q](http://adozona.hu/helyi_ado/Ezek_a_kataalanyok_iparuzesi_adobevallasana_VVRE5Q).

**Surányi, Imréné. 2018.** *Egyéni vállalkozó – osztalékalap növelése.* [Online] Adózóna.hu, 2018. [Hivatkozva: 2018. 04. 19. 23:53.] [http://adozona.hu/kerdesek/2018\\_1\\_28\\_Egyeni\\_vallalkozo\\_osztalekalap\\_no\\_svy](http://adozona.hu/kerdesek/2018_1_28_Egyeni_vallalkozo_osztalekalap_no_svy).

**Szatmári, László. 2018.** *Kisadózó vállalkozások tételes adója.* [szerző] Dr. Herich György. *Adó Magyarázatok 2018.* Budapest : Penta Unió, 2018, old.: 469-486. ISBN 978-615-5249-62-4.

**Széles, Imre. 2017a.** *Járulék- és adófizetés egyszemélyes kft. tagjaként, ügyvezetőjeként.* [Online] Adózóna.hu, 2017a. [Hivatkozva: 2018. 04. 11. 10:25.] [http://adozona.hu/tb\\_jarulekok\\_nyugdij/Jarulek\\_es\\_adofizetes\\_egyszemelyes\\_kft\\_tagj\\_SO7SN0](http://adozona.hu/tb_jarulekok_nyugdij/Jarulek_es_adofizetes_egyszemelyes_kft_tagj_SO7SN0).

**Széles, Imre. 2017b.** *Kivások tb-je: így fizetnek járulékot, és kapnak utána ellátást.* [Online] 2017b. [Hivatkozva: 2018. 05. 01. 16:57.] [http://adozona.hu/kata\\_kiva/Kivasok\\_tbje\\_igy\\_fizetnek\\_jarulekot\\_es\\_kapn\\_V4UNN3](http://adozona.hu/kata_kiva/Kivasok_tbje_igy_fizetnek_jarulekot_es_kapn_V4UNN3).

**Takács, Gabriella. 2011.** *Mennyit keres egy ingatlanügynök.* [Online] New Wave Media Group Kft., 2011. [Hivatkozva: 2017. 11. 04. 12:36.] <http://www.origo.hu/allas/20110826-mennyit-keres-egy-ingatlankozvetito.html>.



**Tancsics, Tünde. 2016.** Portfolio.hu. *Mindent felfogat a budapesti Airbnb-láz?* [Online] 2016. [Hivatkozva: 2018. 03. 24. 23:06.] <https://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/mindent-felfogat-a-budapesti-airbnb-laz.231862.html>.

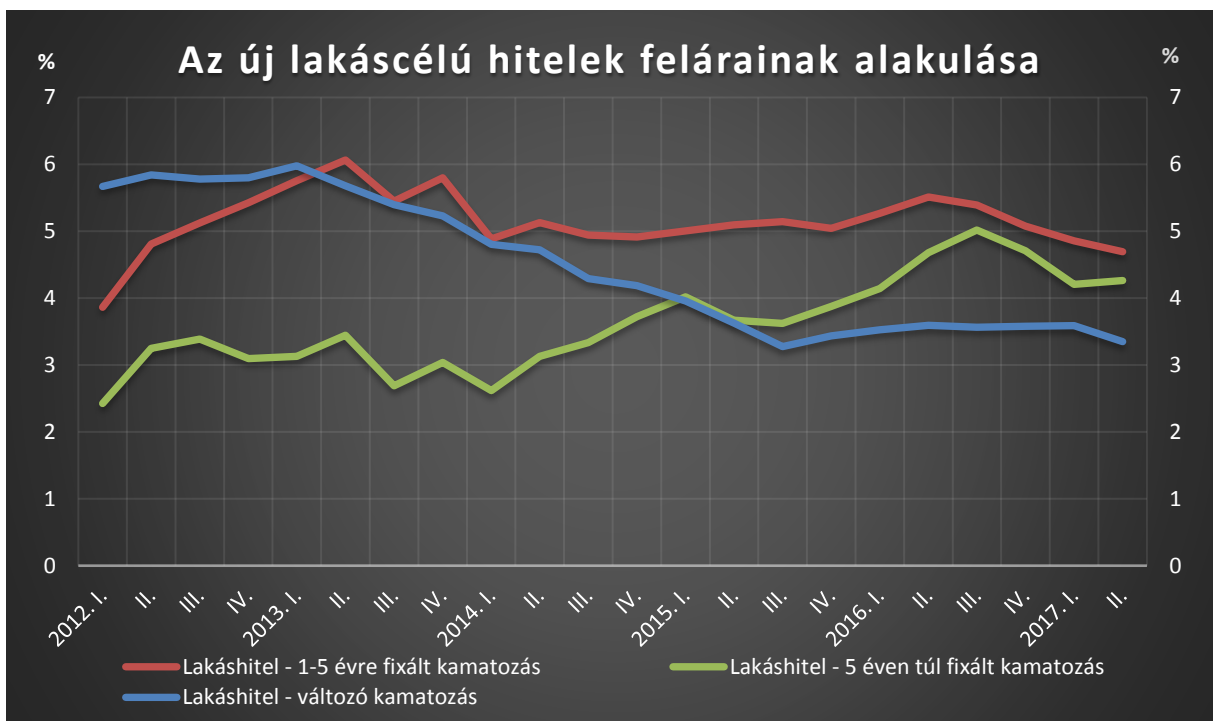
**Vállalkozás Okosan. 2017.** *Vállalkozás szüneteltetése.* [Online] 2017. [Hivatkozva: 2017. 11. 01.11:45.] [https://www.vallalkozas-okosan.hu/vallalkozas\\_szuneteltetese](https://www.vallalkozas-okosan.hu/vallalkozas_szuneteltetese).

**Világ gazdaság.hu. 2017.** *Nagyon népszerű a kata és a kiva.* [Online] 2017. [Hivatkozva: 2018. 04. 23. 21:47.] <https://www.vg.hu/gazdasag/nagyon-nepszeru-kata-es-kiva-514566/>.

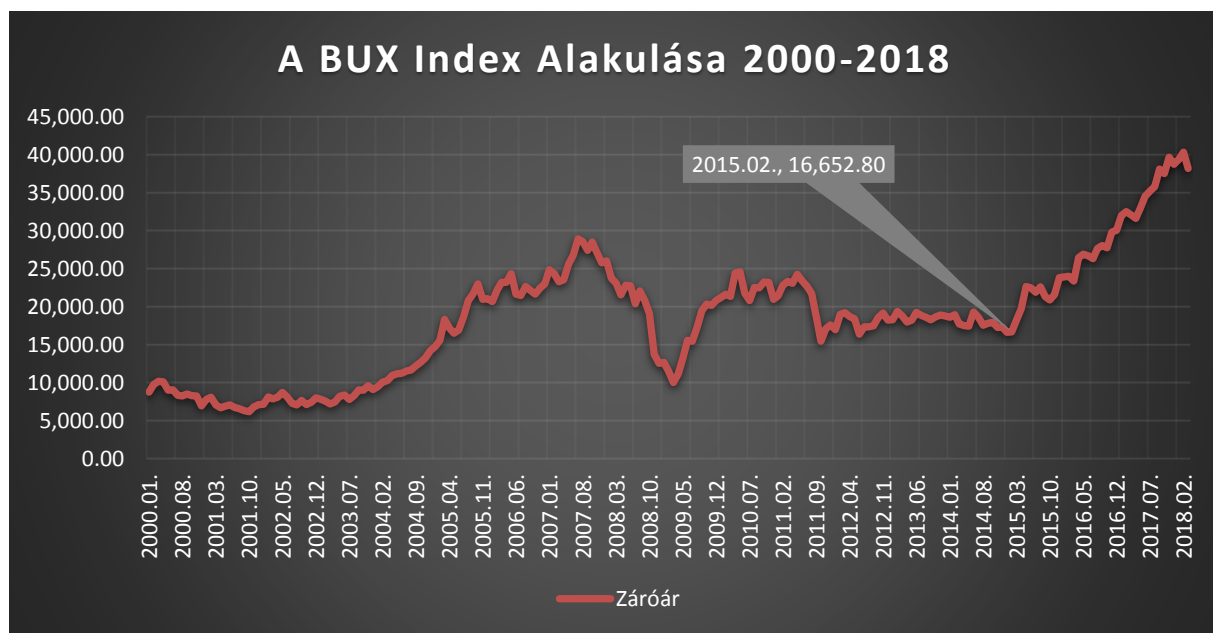
### **Törvényi hivatkozások jegyzéke**

- 2009. évi CXV. törvény az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről (Ev. tv.)
- 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (Szja. tv.)
- 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról (Tao. tv.)
- 2017. évi CL. törvény az adózás rendjéről (Art.)
- 2013. évi CCXXXVII a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról (Hpt.)
- 1997. évi LXXX. Törvény a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről (Tbj.)
- 2005. évi CXX. Törvény (Ekho. tv.)
- 2011. évi CLVI. Törvény (Szocho tv.)
- 2012. évi CXLVII. törvény (katv.)
- 1990. évi C. törvény (htv.)
- 2007. évi CXXVII. Törvény (Áfa. tv.)

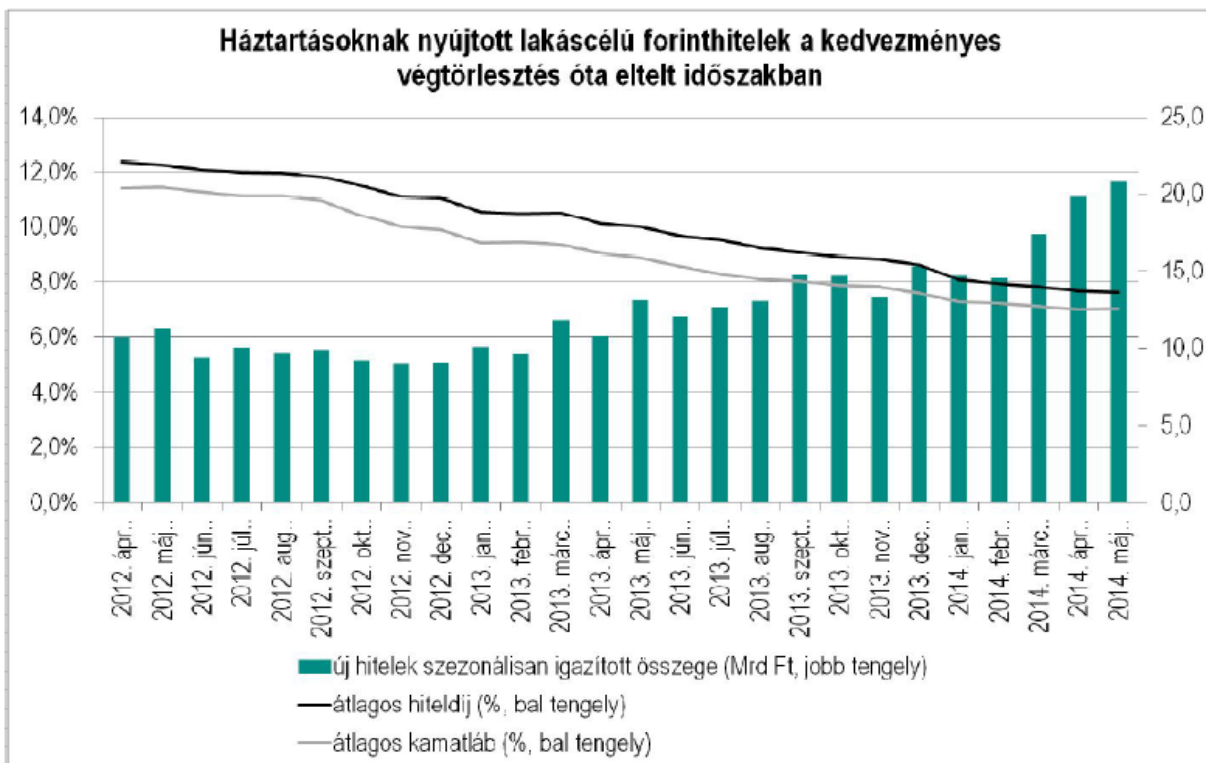
## Ábramelléklet



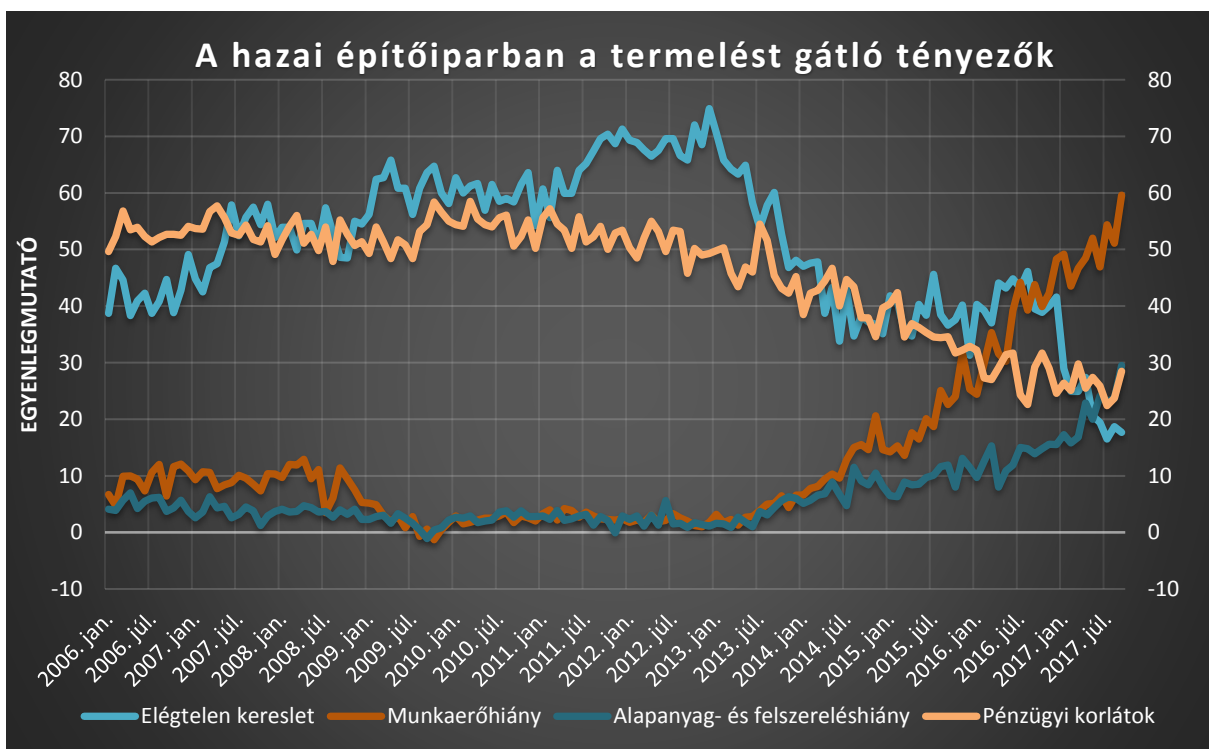
34.Ábra: Az új lakáscélú hitelek felárainak alakulása  
 Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés 2017. május



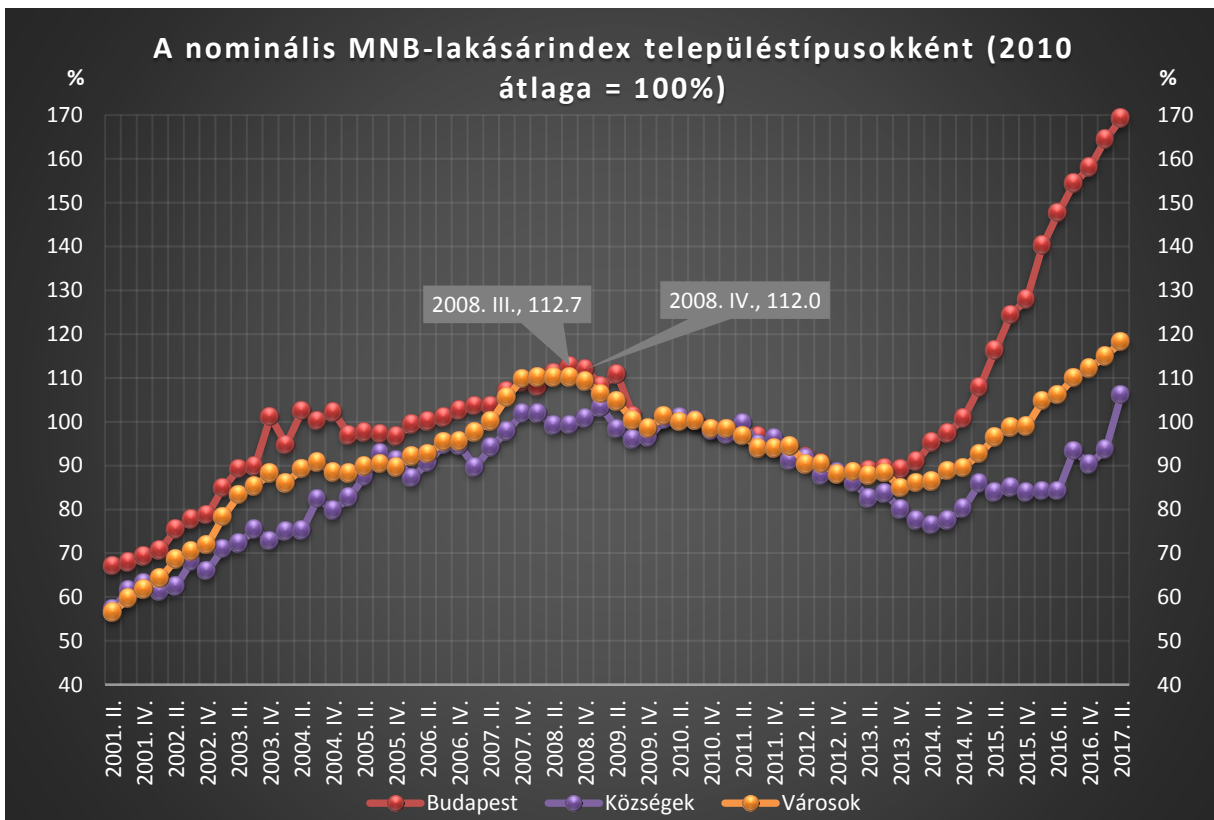
35.Ábra: A Bux index alakulása 2000-2018 között  
 Forrás: [www.bet.hu](http://www.bet.hu) az ábra saját készítés



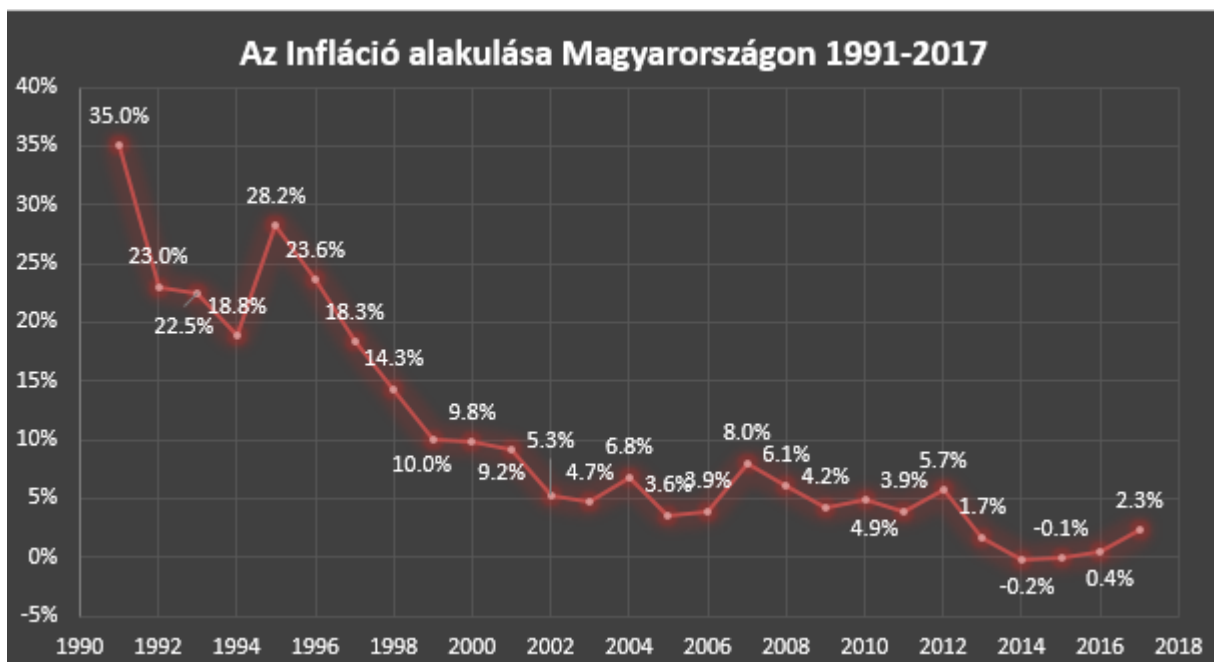
36.Ábra: Háztartásoknak nyújtott lakáscélú forinthitel a végtörlesztés után  
 Forrás: FHB Lakásárindex 2014. I. negyedév és nemzetközi kitekintés (2014, p.4)



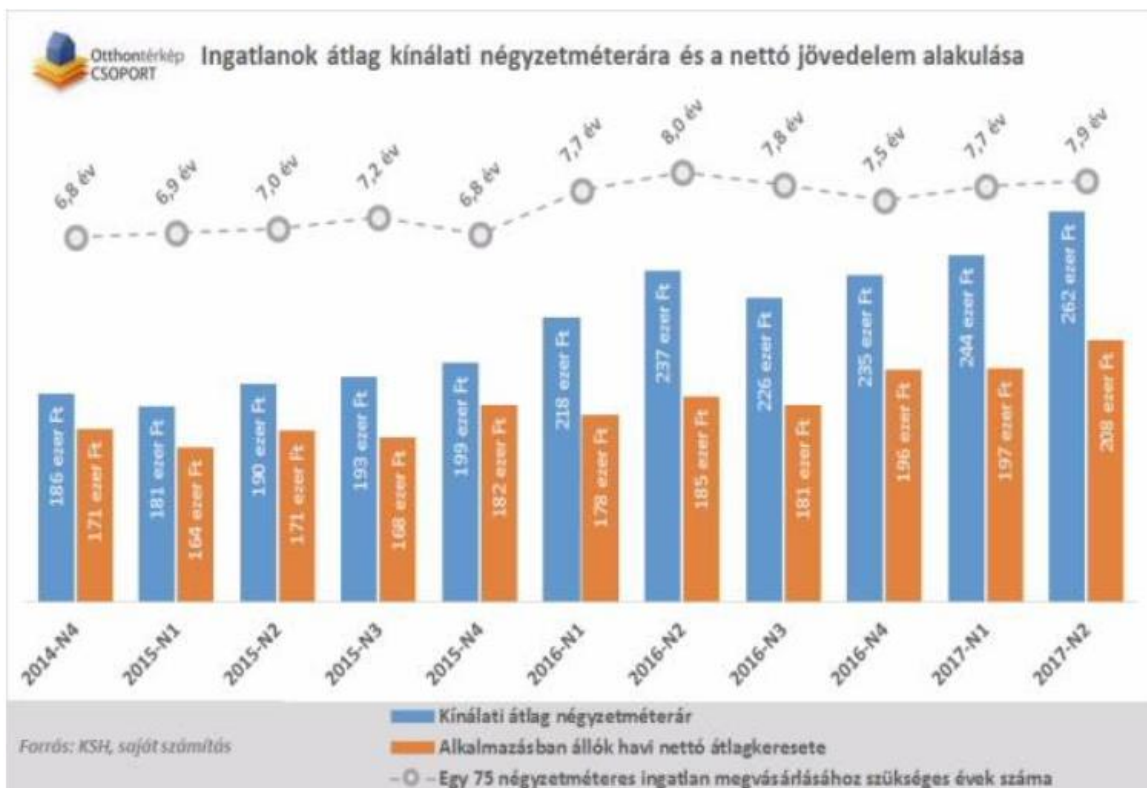
37.Ábra: A hazai építőiparban a termelést gátló tényezők  
 Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés 2017. november



38.Ábra: A nominális MNB-lakásárindex településtípusokként (2010 átlaga = 100%)  
 Forrás: MNB, Lakáspiaci Jelentés 2017 május

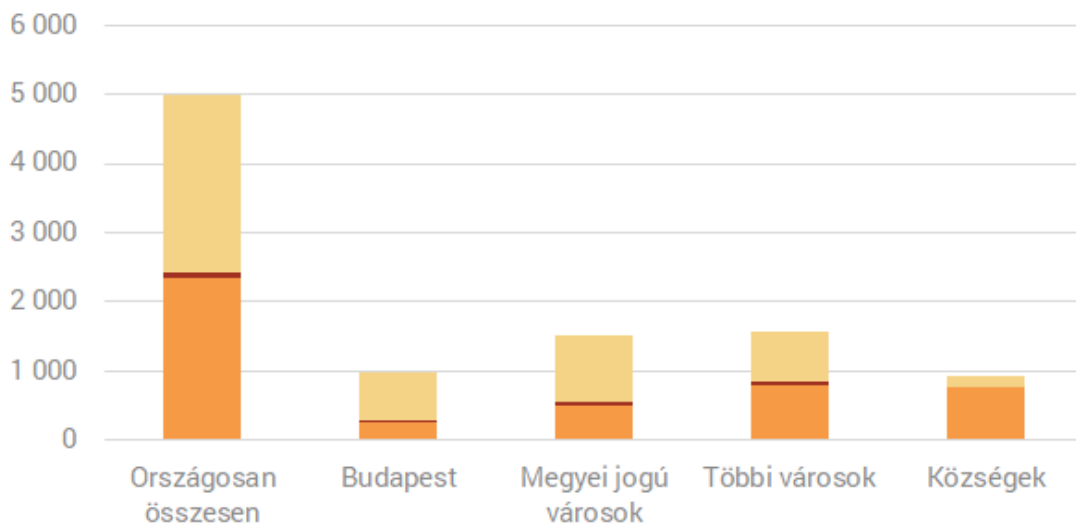


39.Ábra: Az infláció alakulása Magyarországon 1991-2017  
 Forrás: KSH, az ábra saját készítés



40.Ábra: Ingatlanok átlag kínálati négyzetméterára és a nettó jövedelem alakulása  
 Forrás: KSH, Otthonterkép Csoport, 24.hu

### Saját használatra, bérbeadási vagy értékesítési céllal épített lakóingatlanok száma 2017 első felében



Forrás: KSH, Portfolio

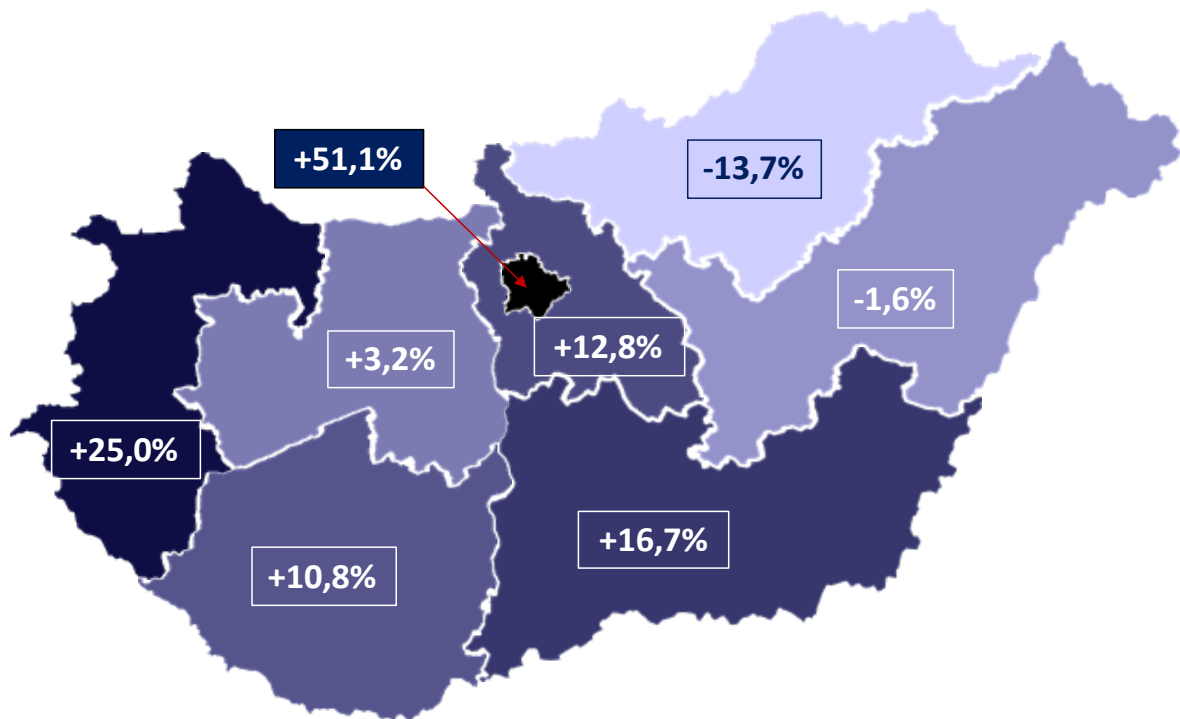
41.Ábra: Saját használatra, bérbeadási vagy értékesítési céllal épített lakóingatlanok száma 2017 első felében  
 Forrás: KSH, Portfolio, Országos lakáspiaci körkép: hol épül és mennyiért a legtöbb új lakás?

### A kiadott építési engedélyek száma és változása

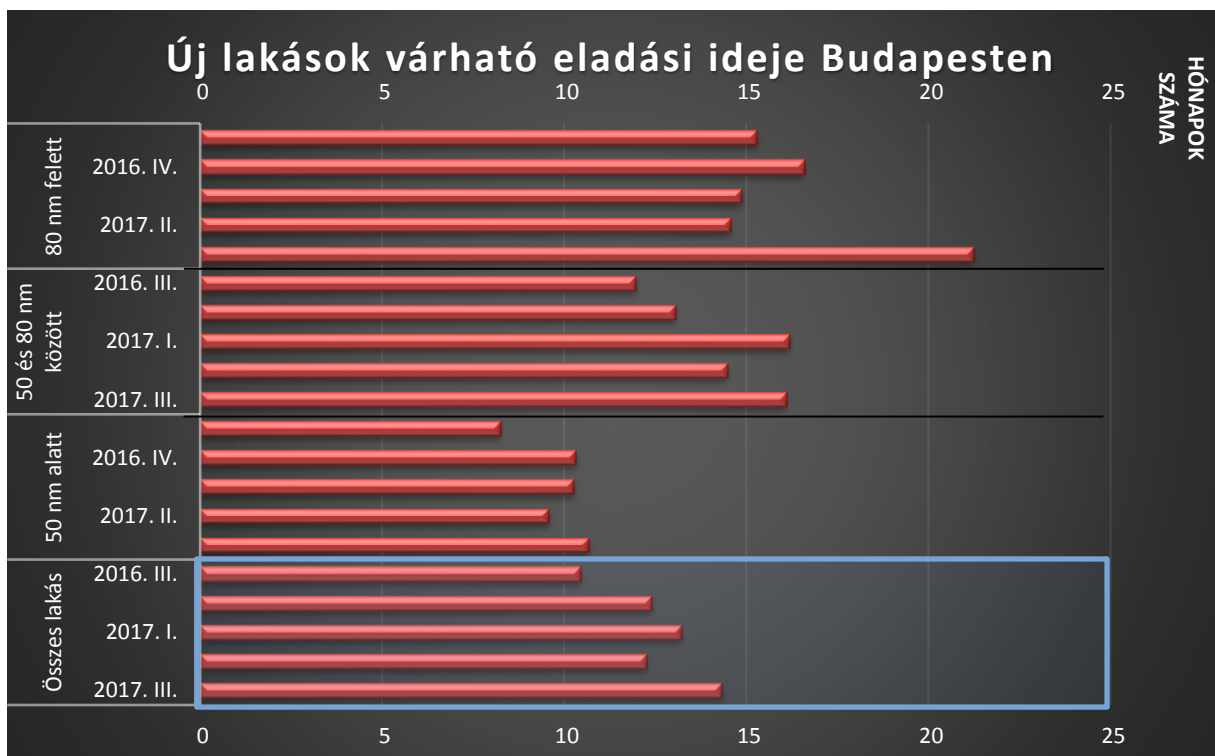
Terület	2013	2015	2016	Építési engedélyek változása (2015-2016)
Tököl	2	2	21	950%
Tinnye	2	6	40	567%
Biatorbágy	11	15	79	427%
Csömör	11	13	67	415%
Szada	11	14	69	393%
Göd	32	48	221	360%
Gödöllő	40	24	108	350%
Szigethalom	2	6	25	317%
Nagytarcsa	12	27	111	311%
Csobánka	3	4	16	300%
Dunaharaszti	21	64	219	242%
Telki	8	11	37	236%
<b>Budapest</b>	<b>1430</b>	<b>3170</b>	<b>9364</b>	<b>195%</b>
Pécel	39	38	112	195%
Mogyoród	5	20	58	190%
Szentendre	50	59	160	171%
Budaörs	53	73	195	167%
Érd	94	120	319	166%
Alsónémedi	4	5	13	160%
Törökbálint	14	44	113	157%
Szigetszentmiklós	36	129	331	157%
Dunavarsány	6	23	57	148%
Százhalombatta	7	17	40	135%
Budakeszi	11	36	84	133%
Üllő	8	21	49	133%
Fót	28	59	131	122%
Budakalász	15	50	109	118%

42.Ábra: Kiadott építési engedélyek száma és változása

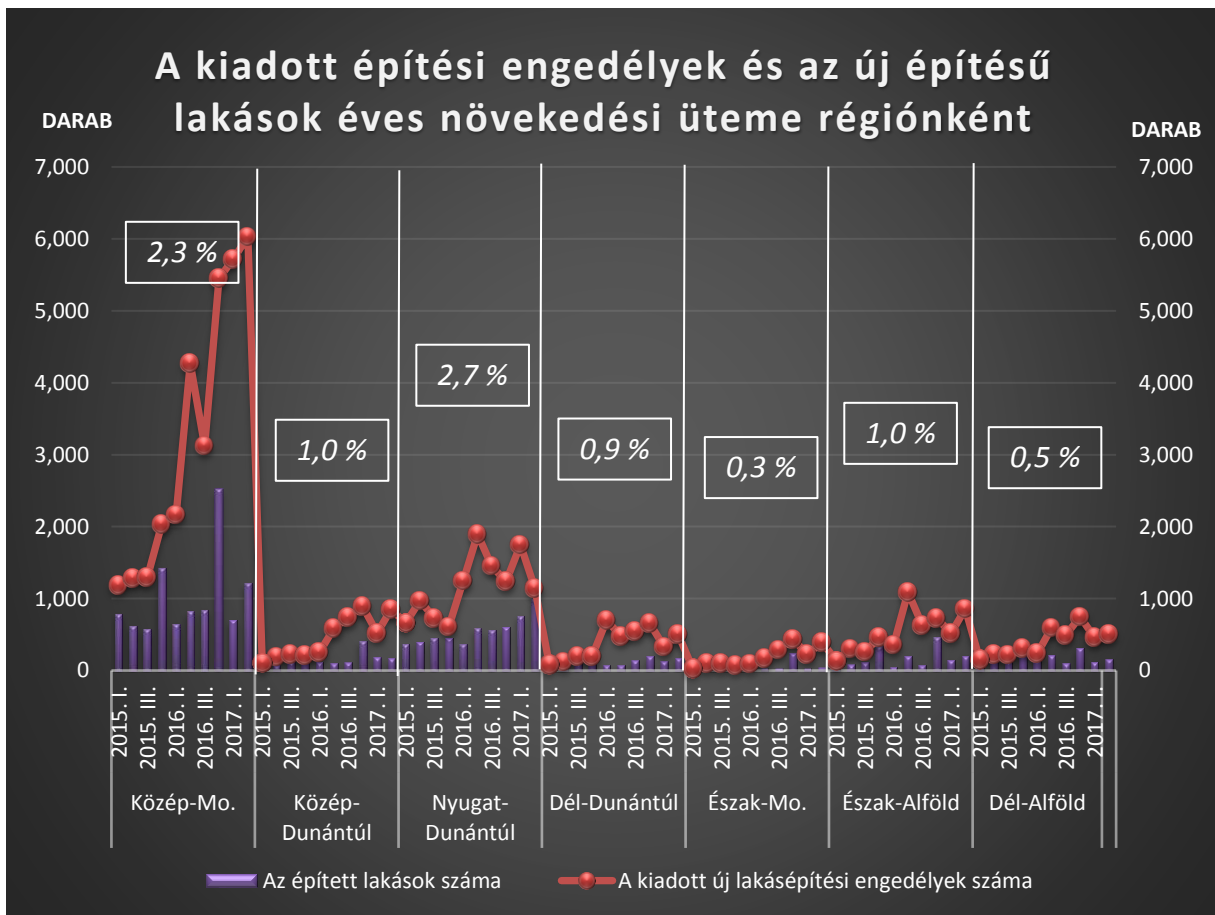
Forrás: KSH, Portfolio.hu, Felrobban az agglomeráció - Ezeket a településeket árasztják el a betelepülők



43.Ábra: Városi lakásárak változása régióként 2008 és 2017. II. negyedév között (%)  
 Forrás: MNB Lakáspiaci Jelentés 2017November



44.Ábra: Új lakások várható eladási ideje Budapesten  
 Forrás: MNB Lakáspiaci Jelentés 2017. november



45.Ábra: A kiadott építési engedélyek és az új építésű lakások éves növekedési üteme régióként  
 Forrás: MNB Lakáspiaci értékelés 2017. november



Tételes költségelszámolás és átalány összehasonlítása főfoglalkoztatás esetében		
Tételek megnevezése	Átalány	tételes
Bevétel	1,000,000 Ft	1,000,000 Ft
költség	400,000 Ft	186,000 Ft
Vállalkozói Kivét miatti Szja	0 Ft	27,075 Ft
Vállalkozói Kivét miatti Nyugdíj	0 Ft	18,050 Ft
Váll kivét miatti Egbizt és munkaerőpiaci járulék	0 Ft	23,014 Ft
Nettó váll kivét	0 Ft	112,361 Ft
Szocho váll kivét után	0 Ft	39,597 Ft
<b>Vállalkozói Adóalap</b>	<b>600,000 Ft</b>	<b>593,903 Ft</b>
Vállalkozói jövedelem után fizetendő Szochó	117,000 Ft	0.00 Ft
Vállalkozói jövedelem után fizetendő Nyugdíj	60,000 Ft	0.00 Ft
Vállalkozói jövedelem után fizetendő Egbizt	51,000 Ft	0.00 Ft
Vállalkozói jövedelem után fizetendő Szja	90,000 Ft	0.00 Ft
Vállalkozói SZJA	0 Ft	53,451 Ft
<b>Vállalkozói osztalékalap</b>	<b>0 Ft</b>	<b>540,452 Ft</b>
EHO	0 Ft	75,663 Ft
Vállalkozói osztalékadó	0 Ft	81,068 Ft
<b>Nettó Jövedelem</b>	<b>282,000 Ft</b>	<b>383,721 Ft</b>
Adózatlan nettó jövedelem átalány miatt (400,000-186,000)	214,000 Ft	0 Ft
Nettó Vállalkozói kivét	0 Ft	112,361 Ft
<b>Teljes nettó jövedelem</b>	<b>496,000 Ft</b>	<b>496,082 Ft</b>
<b>Fizetett Adó</b>	<b>318,000 Ft</b>	<b>317,918 Ft</b>

46.Ábra: Tételes költségelszámolás és átalány összehasonlítása főfoglalkoztatás esetében

Forrás: Az ábra saját készítés

Tételes költségelszámolás és átalány összehasonlítása többes jogviszonyban		
Megnevezés	átalány	tételes
Bevétel	1,000,000 Ft	1,000,000 Ft
költség	400,000 Ft	127,000 Ft
<b>Vállalkozói Adóalap</b>	<b>600,000 Ft</b>	<b>873,000 Ft</b>
Vállalkozói jövedelem után fizetendő Szochó	117,000 Ft	0.00 Ft
Vállalkozói jövedelem után fizetendő Nyugdíj	60,000 Ft	0.00 Ft
Vállalkozói jövedelem után fizetendő Egbizt	42,000 Ft	0.00 Ft
Vállalkozói jövedelem után fizetendő Szja	90,000 Ft	0.00 Ft
Vállalkozói SZJA	0 Ft	78,570 Ft
<b>Vállalkozói osztalékalap</b>	<b>0 Ft</b>	<b>794,430 Ft</b>
EHO	0 Ft	111,220 Ft
Vállalkozói osztalékadó	0 Ft	119,165 Ft
<b>Nettó Jövedelem</b>	<b>291,000 Ft</b>	<b>564,045 Ft</b>
Adózatlan nettó jövedelem átalány miatt (400,000-127,000)	273,000 Ft	0 Ft
<b>Teljes nettó jövedelem</b>	<b>564,000 Ft</b>	<b>564,045 Ft</b>
<b>Fizetett Adó</b>	<b>309,000 Ft</b>	<b>308,955 Ft</b>

47.Ábra: Tételes költségelszámolás és átalány összehasonlítása többes jogviszonyban  
Forrás: a táblázat saját készítés

Jövedelemrealizálás osztalék, illetve bér formájában többes jogviszony esetén		
Megnevezés	Önálló tevékenység maximalizálva	Osztalék Maximalizálva
Bevétel	1,000 Ft	1,000 Ft
Költségek	500 Ft	500 Ft
Bérköltség + Bérjárulék	500 Ft	0 Ft
Üzemi Üzleti Eredmény	0 Ft	500 Ft
TAO	0 Ft	45 Ft
<b>AE</b>	<b>0 Ft</b>	<b>455 Ft</b>
Fizetett Szochó	82 Ft	0 Ft
Szakképzési hozzájárulás	7 Ft	0 Ft
<b>Bruttó Bér (500-82-7)</b>	<b>411 Ft</b>	<b>0 Ft</b>
Nyugdíj	41 Ft	0 Ft
Egészségbiztosítás	29 Ft	0 Ft
SZJA	62 Ft	68.25 Ft
EHO	0 Ft	63.70 Ft
<b>Nettó Jövedelem</b>	<b>279 Ft</b>	<b>323.05 Ft</b>
<b>Fizetett adók és járulékok</b>	<b>221 Ft</b>	<b>177 Ft</b>

48.Ábra: Jövedelemrealizálás osztalék, illetve bér formájában többes jogviszony esetén  
Forrás: a táblázat saját készítés

<i>Az ingatlanügyletekkel foglalkozó gazdasági szervezetek száma az év végén</i>				
Tevékenységtípus	Budapesten		Országosan	
	a jogi személyiségű	az összes	a jogi személyiségű	az összes
gazdasági szervezetek száma				
1991-ben				
Saját vagy bérelt ingatlan hasznosítása	483	..	1 608	..
Kezelés, bérbeadás, forgalmazás, közvetítés, becslés	259	..	430	..
<i>Együtt</i>	<i>742</i>	<i>..</i>	<i>2 038</i>	<i>..</i>
1993-ban				
Saját vagy bérelt ingatlan hasznosítása	634	20 913	1 976	80 524
Kezelés, bérbeadás, forgalmazás, közvetítés, becslés	214	370	360	682
<i>Együtt</i>	<i>848</i>	<i>21 283</i>	<i>2 336</i>	<i>81 206</i>
1995-ben				
Saját vagy bérelt ingatlan hasznosítása	1 181	39 923	3 134	122 930
Kezelés, bérbeadás, forgalmazás, közvetítés, becslés	670	2 416	1 104	3 609
<i>Együtt</i>	<i>1 851</i>	<i>42 339</i>	<i>4 238</i>	<i>126 539</i>

49.Ábra: az ingatlanügyletekkel foglalkozó gazdasági szervezetek száma 1991 és 1995 között  
 Forrás: 2.ábra Budapesti lakáspiac, (FARKAS, VAJDA, VITA, 1995, p.225)

<i>Budapesten értékesített önkormányzati lakások jellemzői</i>						
Megnevezés	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.	1995.
	évben					
Értékesített lakások száma (ezer darab)	22,2	47,0	47,3	40,1	61,0	42,6
Egy négyzetméterre jutó forgalmi érték (folyó áron, ezer forint)	28,9	23,6	27,9	25,0	27,2	32,7
Egy négyzetméterre jutó eladási ár (folyó áron, ezer forint)	5,7	4,5	5,3	5,0	6,2	7,2
Eladási ár a forgalmi érték százalékában	19,7	19,1	19,0	20,0	22,8	22,0

50.Ábra: a Budapesten értékesített önkormányzati lakások jellemzői  
 Forrás: 3.ábra Budapesti lakáspiac, (FARKAS, VAJDA, VITA, 1995, p.226)

# **BEKÖTÖTT MELLÉKLETEK**


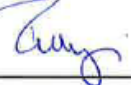
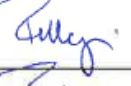
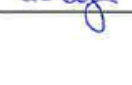
**SZAKDOLGOZAT KONZULTÁCIÓS LAP**

Hallgató neve: Kissimon István Levente	
Születési hely, év: Budapest, 1984.04.13	
NEPTUN kód: C0SDAS	
Szak: Pénzügy	Szakirány: Vállalati Pénzügy
Témavezető: Dr. Fellegi Miklós	Beosztása: Tanszékvezető, egyetemi docens

A szakdolgozat címe:

Milyen formában vállalkozzak? Piaci elemzés, adó és pénzügyi tervezés egy induló ingatlankezelési vállalkozás esetében .....

Témavezetői konzultációk igazolása:

Konzultáció időpontja	Konzultáció témája	Témavezető aláírása
2017.11.09	Szakdolgozat írásával kapcsolatos kérdések, ötletek, az ingatlankezelési elhelyezése	
2018.02.14	Adózási formák bemutatásának módja, felhasznált irodalom kezelése	
2018.04.19	Javítandók az első elküldött vázlat alapján, adózási kérdések, hivatkozások kezelése	
2018.04.25	KIVA-val kapcsolatos kérdések, adminisztráció	

A szakdolgozat benyújtható!

Budapest, 2018 május 9.



Témavezető aláírása

**Nyilatkozat:**

Alulírott felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy jelen szakdolgozat saját munkám.

Budapest, 2018 május 9.



Hallgató aláírása

**SZAKDOLGOZATI KUTATÁSI KONCEPCIÓ KÍSÉRŐ LAP**  
(3 példányban szövegszerkesztővel töltendő ki!)

**Hallgató neve:** Kissimon István Levente  
**Neptun kódja:** C0SDAS  
**Tagozat:** Levelező  
**Szak/szakirány:** Pénzügy Mesterszak / Vállalati Pénzügy Szakirány  
**Évf./csoportszám:**  
**Lakcíme:** 1145 Budapest Bosnyák utca 10. 1.em 4-es ajtó  
**Értesítési címe:** U.A.  
**Telefon (mobil):** +3670-436-69-62  
**E-mail:** kissimon.istvan@gmail.com

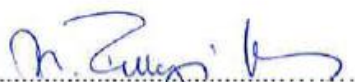
**A szakdolgozat címe:** Milyen formában vállalkozzak? Piaci elemzés, adó és pénzügyi tervezés egy induló ingatlanközvetítői vállalkozás esetében

**A szakdolgozat témavezetője:**

**Neve, beosztása:** Dr. Fellegi Miklós Tanszékvezető, egyetemi docens, Phd  
**Elérhetőségei:** 469-6600 / 6697 fellegi.miklos@uni-bge.hu

Vállalom, hogy a fenti témában a témavezetői teendőket ellátom és az elkészült dolgozatot **határidőre**, írásban véleményezem.

Budapest, 2018 év *augus*..... hó *9*... nap

  
témavezető/konzulens

**A szakdolgozat kutatási koncepciója:**

## **Szakdolgozat Előzetes kutatási koncepció**

Dolgozat Címe:

**MILYEN FORMÁBAN VÁLLALKOZZAK?  
PIACI ELEMZÉS ADÓ ÉS PÉNZÜGYI TERVEZÉS EGY  
INDULÓ INGATLANKÖZVETÍTŐI VÁLLALKOZÁS  
ESETÉBEN**

Belső Konzulens: Dr. Fellegi Miklós

Készítette:

**Név:** Kissimon István

**Csoport:** Pénzügy MA

**Tagozat:** Levelező

**Neptun kód:** C0SDAS

Budapest, 2018. február

### A) A témaválasztás indoklása

#### *A téma aktualitása*

Cégalapítás esetén az azzal járó feladatok és költségek ismerete mindig aktuális téma azok számára, akik egy vállalkozás elindításában gondolkodnak. Azonban mielőtt bárki belevágna, praktikus tisztában lennie – azon kívül, hogy mivel szeretne foglalkozni – azzal is, hogy mekkora költségekkel jár egy vállalkozás, milyen adó és pénzügyi vonzatai vannak induláskor, és mekkora bevételt kell termelnie ahhoz, hogy profitábilisan tudjon működni. Tisztában kell lennie azzal, hogy milyen vállalkozási és adózási formák léteznek, ezeknek mik a kritériumai, és az adott változatok esetében hogyan alakul majd a vállalkozás bevétele. Dolgozatomban a fentiek bemutatására teszek kísérletet.

#### *A téma fontossága*

Régóta gondolkodom azon, hogy készítsek egy cégelemzést egy induló vállalkozásról. Tanulmányaim alatt számos adó, pénzügyi és számviteli problémát érintettem, viszont leginkább témakörönként, részletekben, soha nem az egészet nézve egyben. Ezzel a témaválasztással a célom az, hogy magam is egy teljeskörű képet kapjak arról, hogy milyen anyagi vonzata van egy vállalat elindításának. Ezen felül, egy családi vállalkozás keretein belül, magam is kültag vagyok egy betéti társaságban, azonban mindeddig nem foglalkoztam a cég dolgaival, működésének metodikájával. Dolgozatom célja ezen hiányosságok pótlása is egyben.

#### *Milyen területeken lesz hasznosítható a várható eredmény?*

Egy ilyen elemzés bármilyen mikrovállalkozás indítása esetén mankóként szolgálhat, amely a szolgáltatási szektorban tevékenykedik, továbbá segítséget nyújthat a különböző adó és pénzügyi tervezés gyakorlati alkalmazásában.



### B) A kutatás tárgyának meghatározása

Kutatásom első pontjában a hazai lakáspiacot vizsgálom, majd a hazai ingatlanközvetítés fejlődését és létjogosultságát mutatom be. Ezen két fejezetet azért szándékozom a dolgozatba építeni, hogy keretet adjanak az ingatlanpiacról, a piacra ható gazdasági tényezőkről, továbbá az ingatlanközvetítésről, mint szakmáról. Ezen fejezetekre nagy hangsúlyt fektetek, ugyanis szeretném az olvasónak bemutatni az ingatlanpiac jelenlegi helyzetét és választ adni a kérdésre, hogy az aktuális környezet megfelelő lenne-e egy ingatlanközvetítő vállalkozás elindításához.

A piaci elemzést követően, a választható vállalkozási formákat mutatom be, majd azt követően rátérek az adózási – és az azokkal együtt járó járulékfizetési – fajták bemutatására, az általánostól (TAO, vállalkozói SZJA) haladva a speciális adózási metódusokig (KATA, KIVA). Mivel a dolgozat egy induló vállalkozás számára keresi a legjobb választási kombinációt, ezért azon adózási formákat, amiket a vállalkozás indulásakor nem lehet választani (EVA), nem kerülnek elemzésre.

Az opciók megismerése után hozzákezek a gyakorlati vizsgálathoz. Mivel egy ingatlanközvetítői vállalkozás beindítása még kedvező piaci környezetben is rengeteg erőfeszítést igényel, ezért azon lehetőségek kerülnek vizsgálatra, melyek teljes munkaidős vállalkozóként választhatók. A cél az, hogy az elemzés végére egy pontos képet kapjunk arról - adott bevételeket és kiadásokat feltételezve - hogy egy kezdő ingatlanközvetítő számára melyik az optimális vállalkozási és adózási forma, nemcsak adófizetés szempontból, hanem a vállalkozás összes induláskor felmerülő lehetséges költségét figyelembe véve egyaránt.

A következő fejezetben pedig bemutatásra kerül a választott társasági forma megalapításával járó feladatok és az azzal járó pénzügyi ráfordítások. Ennek a fejezetnek a kidolgozásában primer kutatást is szándékozok végezni, ugyanis egy ügyvéd ismerősöm tanácsait és segítségét is igénybe veszem.

Ezen fejezetet az összefoglalás, a következtetések levonása követi, mellyel zárom a dolgozatomat.

### C) A kutatás célja és feladata

Kutatásom során szeretném felhasználni eddigi számviteli és pénzügyi ismereteimet, melyet alapképzésen és mesterképzésen sajátítottam el. Ezen ismereteket szeretném tovább bővíteni és aktualizálni, ugyanis jelenleg nem foglalkozom magyar adóval és számvittel. Továbbá a dolgozat elkészítésével az is a célom, hogy egy pontosabb képet kapjak a jelenlegi ingatlanpiacról, és az arra ható gazdasági tényezőkről. Nem utolsó sorban pedig, hogy megismerjem egy vállalkozás elindításával járó feladatokat, ha a jövőben esetleg vállalkozni szeretnék.

### D) Az alkalmazható módszerek

A szakdolgozatom elméleti háttérét a meglévő számviteli, valamint adózási ismereteim adják, ezen kívül törvények, irányelvek, az elolvasott szakirodalmak és források, valamint szakfolyóiratok is bővítik majd az ismereti háttérét.

Dolgozatom elkészítése közben legfőképpen szekunder kutatási módszerekre fogok támaszkodni. Nagy hangsúly fog esni az interneten található anyagokra, ugyanis elképesztő mennyiségű segédanyag található a témával kapcsolatban. Az információ pontossága és naprakészsége érdekében szándékozom internetes szakfolyóiratokra is előfizetni, hogy biztos legyek a felhasznált törvények aktualitásában. Számos adózási könyvet is használni fogok melyek tartalmazzák a 2018-as új törvényi változásokat.

E) Felhasznált irodalom

A felhasznált irodalmak listája korántsem teljes azonban az alábbi internetes forrásokat és könyveket biztosan használni fogom:

Szerző	Kiadó/iskola	Könyv/cikk címe	Évszám
Adózona.hu	HVG Kiadó	KATA, KIVA, Eva a gyakorlatban	2017
Dr. Szabó Tibor	Adónet.hu Zrt	Cégalapítási tanácsadó	2014
Dr. Herich György	Penta Unió	Adó magyarázatok 2018	2018
Fazekas, Adrienn	BGF	A jelzáloghitelezés és az ingatlanpiac összefüggései különös tekintettel az amerikai jelzálog-piaci válság tanulságaira és annak a magyar piacra gyakorolt lehetséges hatásaira	2007
Fekete Emese	Forbes	Miért mindenki akkor vesz lakást, amikor a legdrágább?	2018
FHB Ingatlan Zrt.	-	FHB Lakásárindex	2009-2017
könyvelőzóna.hu	-	Az áfa alanyi adómentességről nagyon egyszerűen	2017
NAV.gov.hu	-	A társas vállalkozások, társas vállalkozók, gazdasági társaságok vezető tisztségviselői járulékos és egészségügyi hozzájárulás, valamint szociális hozzájárulási adó fizetésének alapvető szabálya	2017
NAV.gov.hu	-	Az egyszerűsített vállalkozói adó 2017. évi legfontosabb szabályai	2017
oc.hu	-	Egyre több az ingatlanközvetítő vállalkozás – sikeresek lehetnek?	2013
Portfolio.hu	-	Nagypályás ingatlanosok: magyarok ezrei keresnek itthon milliókat	2017
Winkler Sándor	Magyar Nemzeti Bank	Lakáspiaci jelentés	2016-2017

E) Tervezett haladási időrend

Sorszám	Tevékenység	Kezdet	Vége
1.	Kutatási Konceptió Leadása	2018-02-08	2018-02-08
2.	Szakirodalom feldolgozása	Folyamatos	Folyamatos
3.	Irodalom jegyzék & függelék összeállítása	Folyamatos	Folyamatos
4.	Vázlatkészítése	2018-02-10	2018-02-12
5.	Bevezető megírása	2018-02-10	2018-02-12
6.	Szakedolgozat megírása	2018-02-10	2018-04-17
7.	Befejezés megírása	2018-04-10	2018-04-17
8.	Konzulensnek benyújtása	2018-04-17	2018-04-17
9.	Korrekciók	2018-04-18	2018-04-30
10.	Leadás	2018-05-02	2018-05-02

A kutatási koncepciót elfogadom/nem fogadom el.

Budapest, 2018. év augusztus hó 9. nap

Dr. Fellegi Miklós

\_\_\_\_\_  
Témavezető neve

  
\_\_\_\_\_  
Aláírása

**Elérhetőségei:**

Szobaszám: B/108

Fogadó óra: szerda 10:00-11:00 Szorgalmi időszakban

Telefon: 469-6600 / 6697 mellék

e-mail: fellegi.miklos@uni-bge.hu