

KISOKOS INGATLAN BÉRBEADÁSÁHOZ (I. RÉSZ)

Az ország számos városában pörög a lakásbérleti piac, sokan döntenek úgy, hogy befektetésnek vásárolt vagy örökölt lakásokat kiadva jutnak pluszjövedelemhez. Összegyűjtöttünk néhány hasznos tudnivalót a bérbeadáshoz.

Van egy lakásom, amelyet bérbé kívánok adni; elegendő szóban megállapodnom a bérlővel?

Az ingatlan bérbeadása során jogviszonyt hozunk létre, akár szóban, akár írásban állapodunk meg. Mindkét esetben jogaink és kötelezettségeink keletkeznek, azonban egy szóban létrejött szerződés feltételeit mindig sokkal nehezebb utólag bizonyítani abban az esetben, ha később vitás helyzet alakul ki a felek között. Amennyiben biztonságban szeretnénk tudni magunkat akár bérbeadói vagy bérlői oldalról, érdemes hangsúlyt fektetnünk az írásbeliségre nemcsak a szerződés esetében, hanem adott esetben a készpénz átadására-átvételére vonatkozóan is. A szerződés elkészítéséhez nem kötelező, azonban ajánlott ügyvéd segítségét kérni, az interneten fellelhető szerződésminták ugyanis nem minden esetben felelnek meg a hatályos jogszabályi előírásoknak, és mivel minden jogviszony más, az egyedi feltételek pontos rögzítése szükséges a felek jogainak védelme érdekében.

Mire érdemes odafigyelnem a bérleti szerződés megkötésénél?

Az egyik legfontosabb tényező, hogy pontosan tudjuk, kivel kívánunk szerződést kötni. A szerződés-kötés során kérjük el a leendő bérlő igazolványait, hogy a lehető legtöbb lényeges adatát pontosan fel tudjuk tüntetni a szerződésben. Jogi személy (pl. cég) bérlő esetén szükséges lehet egy 30 napnál nem régebbi cégkivonat és aláírási címpéldány (aláírásminta) a képviselői jogosultság megállapításához. Az adatok pontatlansága ahhoz vezethet, hogy egy vitás helyzet kialakása esetén sokkal nehezebben tudjuk érvényesíteni jogainkat egy felszólító levél kiküldése, egy fizetési meghagyásos eljárás vagy egy polgári peres eljárás megindítása alkalmával. Amennyiben lakhatás a bérbeadás célja, érdemes lehet a bérleményben lakni szándékozó valamennyi bérlőt szerződő félként feltüntetni. A szerződésben pontosan és minél részletesebben térjünk ki azokra a számunkra lényeges



Az ingatlan bérbeadása során jogviszonyt hozunk létre, akár szóban, akár írásban állapodunk meg.

feltételekre, amelyeket szabályozni szeretnénk, ilyen lehet például az ingatlanbérlet konkrét célja, házállat tartása vagy a dohányzás kérdése.

Mennyi adót kell fizetnem a bérbeadásból származó jövedelemem után?

Az ingatlan bérbeadásával szerzett jövedelem adóköteles bevételnek minősül. Tekintettel arra, hogy az adózási szabályok rendkívül összetettek, ezért csak a legtipikusabb esetet tárgyaljuk. Amennyiben magánszemélyként kívánunk bérbeadói tevékenységet folytatni, úgy az ingatlan bérbeadásából származó jövedelmünk önálló tevékenységből származó jövedelemként az összevont adóalap részeként adózik. Az ilyen bevételt az éves személyi jövedelemadó-bevallásban szükséges feltüntetni. Az ingatlan-bérbeadás főszabály szerint mentes az általános forgalmi adó alól, fontos tudni azonban, hogy nem tartozik ebbe a körbe a garázs, parkoló bérbeadása. A személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint alapesetben éves egy-

millió forint összeghatárig 16% adó terheli a bérbeadásból származó jövedelmet, felette további 14% mértékű egészségügyi hozzájárulást is szükséges fizetni a teljes összegre vonatkozóan négyezrotvenezer forintos éves felső határig, amely összegbe az egyéb egészségügyi hozzájárulás-befizetések is beletartoznak. A magánszemélyek a költségeiket a tételes költségelszámolás helyett jellemzően a 10% mértékű költségnyad alkalmazásával számolják el, amely az adóalapot csökkenti. Számszerűen tehát, amennyiben bérbeadóként ötvenezer forint havi bérleti díjat kapunk a bérlőtől, akkor a 10% mértékű költségnyad alkalmazásával negyvenezer forint után szükséges megfizetni a 16% mértékű személyi jövedelemadót (annak előlegét) minden hónapban. Fontos, hogy amennyiben a fogyasztásmérő órák a bérbeadó nevének vannak, úgy a bérlő által megfizetett rezsidíj is adóköteles bevételnek számít!

Tényleg szükséges energetikai tanúsítványt készíttetnem a bérbeadáshoz?

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról a 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet előírja, hogy amennyiben az épület nem rendelkezik hatályos (tíz évnél nem régebbi) energetikai tanúsítvánnyal, szükséges az épület energetikai jellemzőinek tanúsítása az értékesítésen kívül annak bérbeadásakor is. Kivételt képeznek ezalól – többek között – az 50 négyzetméternél kisebb hasznos alapterületű épületek, valamint az évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánt, lakhatás és pihenés céljára használt épületek.



A SZAKÉRTŐ:
Dr. Fekete Bálint jogász
info@drfeketebalint.hu