

Haszonélvezeti jog és illeték

A haszonélvezeti jog személyhez kötött dologi jog, amelynek alapján a haszonélvező a más személy tulajdonában lévő dolgot birtokolhatja, használhatja és hasznosíthatja. Leggyakrabban az özvegyi haszonélvezet és a szerződéssel megszerzett – gyermek részére vásárolt ingatlan esetében keletkező, általában a szülők javára bejegyzett – haszonélvezeti jog jut eszünkbe a haszonélvezeti jog hallatán, azonban jóval összetettebb példákat is találhatunk.

A haszonélvezet tárgya rendszerint ingó – általában tartós használatra alkalmas ingó esetében –, vagy ingatlan, de állhat fenn hasznot hajtó jogon és kamatozó követelésen is. A haszonélvezet kiterjedhet a dolog egészére, vagy annak egy részére, továbbá a haszonélvezeti jog ugyanazon a dologon több személyt is megilletethet – akár egymás mellett egy időben, vagy sorrendben egymás után gyakorolják azt.

Kérdésként merülhet fel, hogy hogyan „jöhet létre” a haszonélvezeti jog, annak szerzése keletkeztet-e illetékkötelezettséget, ha igen, mi alapján kell kiszámolni, illeték szempontjából mennyi „többletköltséggel” jár a jog megszerzése, a haszonélvezeti jog alapítása hogyan befolyásolja a tulajdonos illetékkötelezettségét, és még sorolhatnánk az összetettebb esetek kapcsán felmerülő kérdéseket.

Hogyan keletkezhethet haszonélvezeti jog? (Ptk. 157-165. §)

A haszonélvezeti jog alapulhat szerződésen (ez a leggyakoribb), jogszabályon valamint bírósági vagy hatósági rendelkezésen. A szerződéssel létrejövő haszonélvezeti jog legtipikusabb esete, amikor a szülők gyermeküknek pénzt ajándékoznak lakásvásárlás céljára, azonban mintegy „felügyelet” céljából arra haszonélvezeti jogot jegyeztetnek be a szülők javára.

A haszonélvezet alapítása történhet ingyenesen, de visszterhesen, vagyis ellenérték fejében is.

A felek szerződése önmagában a haszonélvezeti jogot nem hozza létre, azon felül szükséges, hogy az ingó dolgot átadják, az ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jogot pedig az ingatlan-nyilvántartásba beje-

gyezzék. A haszonélvezeti jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésekor meg kell jelölni annak időtartamát is.

A haszonélvezeti jog mindig korlátozott ideig, legfeljebb a jogosult haláláig áll fenn. Ezen belül korlátozható a haszonélvezet időtartama a megszűnés időpontjának megjelölésével, vagy valamely bontó feltétel kikötésével. E korlátozások kikötésére a haszonélvezetet alapító szerződésben van lehetőség. A szerződésnek tartalmaznia kell a felek megjelölését, a dolog megjelölését, a haszonélvezeti jog terjedelmét és az ellenértéket (ha a haszonélvezet alapítása ellenérték fejében történt), valamint a feleknek a haszonélvezet alapítására irányuló egyező akaratnyilvánítását.

A haszonélvezet a jogosult oldaláról ingyenes, a tulajdonos annak gyakorlása fejében ellenértéket a haszonélvezőtől nem kérhet. Az persze más kérdés, hogy a haszonélvezeti jog létesítése ellenérték fejében (visszterhesen) is történhet.

A tulajdonos – a haszonélvezeti jog kötelezettje – személye változhat, ez azonban a haszonélvezeti jogot nem szünteti meg. A közös tulajdon megszüntetése sem terjedhet ki a haszonélvezeti jog megszüntetésére vagy annak korlátozására.

A törvény egy esetét ismeri a jogszabály alapján létrejövő haszonélvezetnek, ez a Ptk. 615. §-ban szabályozott özvegyi jog, amely kötelezésrészként is érvényesíthető. Ez azt jelenti, hogy az örökgyógy házastársa örökli mindannak a vagyonnak a haszonélvezetét, amelyet egyébként nem ő örököl. Az özvegy a haszonélvezeti jogot mind törvényes, mind végrendeleti öröklés esetében a hagyaték megnyíltának (az örökgyógy halálának) időpontjában szerzi meg, ezért ebben az esetben a haszonélvezet létrejötte nem függ a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől.

Illetékkötelezettség

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) alapján a haszonélvezeti jog vagyoni értékű jognak minősül, így – a kifejezetten a haszonélvezeti jogra vonatkozó rendelkezések mellett – az Itv. vagyoni értékű jogra vonatkozó rendelkezéseit kell szem előtt tartani a haszonélvezeti jog szerzéséhez kapcsolódó illetékkötelezettség megállapítása során.

A törvény alapján illetékkötelezettség alá esik az ingatlanhoz kapcsolódó haszonélvezeti jog megszerzése, továbbá ennek a jognak a megszüntetése kapcsán bekövetkező vagyonszerzés, valamint az ingatlanon fennálló haszonélvezet gyakorlásának átengedése.

A haszonélvezeti jog megszerzése mind az öröklési, mind az ajándékozási, mind pedig a visszterhes vagyonát ruházási illetéknek is tárgya lehet a jog ingyenes, vagy esetleg ellenérték fejében történő szerzésétől függően. Azonban az esetlegesen fizetendő illeték alapját mind-egyik esetben azonos módon kell meghatározni.

1.) A haszonélvezeti jog értéke – az illetékalap (Itv. 72. §)

Első lépésben a vagyoni értékű jog egy évi értékét kell meghatározni, mely a haszonélvezeti joggal terhelt dolog terhekkel nem csökkentett forgalmi értékének egyhuszad részét jelenti.

A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata, azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát, illetve természetes személy javára kikötött haszonélvezet esetén az egyévi értéknek az életkortól függő korszorzó szerinti többszörösét.

Előfordulhat olyan eset is, amikor a haszonélvezeti jog bizonytalan időre terjed ki, ilyenkor a jog értéke az egy évi érték ötszöröse.

Ha a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére terjed, annak értékét az illető személy életkorához képest a következő módon kell megállapítani:

- a) ha a vagyoni értékű jog jogosultja 25 évesnél fiatalabb, akkor az egyévi érték tízszerese, ha 25-50 év közötti, akkor a nyolcszorosa, 51-65 év között hatszorosa, 65 év-nél idősebb haszonélvező esetén pedig az egyévi érték négyszerese.
- b) ha a vagyoni értékű jog tartama mind a jogosult, mind a kötelezett élete, házassága vagy özvegyége idejétől függ, az előbbi szorzók alkalmazásánál a két személy közül az idősebb életkora az irányadó;
- c) ha a vagyoni értékű jog tartama több egyidejűleg jogosult személy élettartamától függ, mégpedig oly módon, hogy a jogosultság a legelőször elhalt személy halálával megszűnik, az értékelésnél a legidősebb személy életkora az irányadó; ha pedig a jogosultság a legutóbb el-

halt személy haláláig tart, a kiszámítás a legfiatalabb személy életkora szerint történik. Az így kapott értéket, mint illetékalapot az egyes jogosultak között olyan arányban kell megosztani, mint amilyen arányt az életkoruk szerint számított vagyoni értékű jog értéke ezek együttes értékében képvisel;

- d) ha a vagyoni értékű jog tartama a házasság idejére terjed, a kiszámításnál az idősebb házastárs életkora az irányadó.

2.) Ingyenes vagyonszerzés – öröklés és ajándékozás (Itv. II. fejezet)

Haszonélvezeti jog ingyenesen öröklés, továbbá ajándékozás útján szerezhető.

Az örökség – ideértve a haszonélvezeti jog megváltását –, a hagyomány, a meghagyás alapján történő vagyonszerzés, a kötelesrész szerzése, továbbá a halál esetére szóló ajándékozás is öröklési illetékkötelezettséget keletkeztet, azonban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett olyan vagyoni értékű jog, amely a dolog tulajdonosának személyében beállott változásra (öröklésre) tekintet nélkül marad fenn, már nem tárgya az öröklési illetéknek.

Haszonélvezeti jog ingyenes szerzése ajándékozás útján is történhet. Így a vagyoni értékű jognak ingyenes alapítása, ilyen jognak vagy gyakorlásának ingyenes átengedése, továbbá az ilyen jogról ellenszolgáltatás nélkül történő lemondás ajándékozási illetékkötelezettséget keletkeztet.

Az illeték mértéke

Lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog öröklési és ajándékozási illetékét a lakástulajdon szerzésére az Itv. 12. §-ban (táblázat) megállapított illetékkulcsok alkalmazásával kell kiszámítani.

Gépjármű, pótkocsi vagyoni értékű jogának öröklése és ajándékozása esetén az illeték mértéke a gépjármű és pótkocsi hengerűrtartalom alapján meghatározott visszterhes vagyonát ruházási illetékének (Itv. 24. §) kétszerese.

Az illeték alapja

Ha más személy örökli a vagyon tulajdonjogát és más annak haszonélvezetét, a tulajdonjog örököse a haszonélvezeti jog értékével csökkentett forgalmi érték után, a haszonélvező pedig a haszonélvezeti érték után fizeti az öröklési illetéket.

Így kell eljárni akkor is, ha az ajándékozó más személynek ajándékozta a vagyon tulajdonjogát, és más személy részére biztosítja ennek hasznélvezetét.

A tulajdonszerzõt terhelõ illeték alapját akkor is az elõbb meghatározott módon kell számítani, ha a hasznélvezet öröklése vagy ingyenes alapítása mentes az illeték alól, vagy nem tárgya az öröklési, ajándékozási illetéknek.

A hasznélvezet jogával terheltén átruházott (átzállt) vagy ilyen teher egyidejű alapításával megszerzett vagyon esetében a tulajdonszerzõt terhelõ illeték alapja a hasznélvezet figyelembevétele nélkül megállapított forgalmi érték és a hasznélvezeti jog értéke közötti különbözet. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a vagyon tulajdonjogát annak hasznélvezõje szerzi meg.

3.) Visszterhes vagyonszerzés (Itv. III. fejezet)

Vagyoni értékű jognak visszteher mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem esõ, más módon történõ megszerzése visszterhes vagyónátruházási illeték alá esik. Az illetékfizetési kötelezettség kiterjed az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzésére, továbbá e jognak a megszüntetése folytán bekövetkező vagyonszerzésre, az ingatlanon fennálló hasznélvezet gyakorlásának átengedésére, gépjármű, illetõleg pótkocsi vagyoni értékű jogának megszerzésére, közterületen álló, ingatlanok nem minõsülõ felépítmény vagyoni értékű jogának megszerzésére.

A hasznélvezeti jog személyhez kötött és önmagában nem forgalomképes jog, tehát annak átruházása kizárt. Arra azonban van lehetőség, hogy a hasznélvezõ a hasznélvezeti jog gyakorlását másnak átengedje akár ingyenes, akár visszterhes szerződés alapján. Ellenérték fejében a hasznélvezeti jog gyakorlását azonban csak akkor lehet átengedni, ha a tulajdonos – azonos feltételek mellett – a dolog használatára nem tart igényt.

Az illeték mértéke

A tulajdonszerzõ és a hasznélvezet jogának szerzõtjét terhelõ illeték általános esetben a 19. § (1) bekezdésében meghatározott 10 %-os illetékkulcs al-

kalmazásával kell kiszámolni. Ettõl eltérõ szabályt kell alkalmazni az Itv. szerinti lakáshoz tartozó hasznélvezeti jog megszerzése esetén, ugyanis lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzéséért 4 millió forintig 2%, illetve a felettes rész után 6% illetéket kell fizetni a hasznélvezeti jog értéke után. A 4 millió forintnak olyan hányadára alkalmazható a 2%-os illetékmérték, mint amilyen arányt a vagyoni értékű jog értéke képvisel a lakás forgalmi értékében. Vagyoni értékű joggal terhelt lakástulajdon – ideértve a tulajdonszerzéssel egyidejűleg alapított vagyoni értékű jogot – szerzése esetén a 4 millió forintnak olyan hányadára alkalmazható a 2%-os illetékmérték, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel a lakás forgalmi értékében.

Lakástulajdon vásárlása esetén, ha a magánszemély vevõ a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követõ egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete. E bekezdés alkalmazásában nem minõsül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó hasznélvezet, használat joga. Ha az értékkülönbözete nagyobb a vásárolt lakástulajdon forgalmi értékénél, az illeték alapja a vásárolt lakástulajdon forgalmi értéke.

Lakástulajdonok egymás közötti cseréje, illetõleg cserét pótló vétel esetén, ha az elcserélt, illetõleg eladott lakástulajdon hasznélvezet joga terhelt és a tulajdonszerzéssel egyidejűleg ugyanennek a jogosultnak a javára a tulajdonos a korábbival azonos jogot alapít, a jog szerzõje a forgalmi értékek különbözete alapján számított vagyoni értékű jog értéke, a tulajdonos pedig e jog számított értékével csökkentett értékkülönbözete után fizeti a visszterhes vagyónátruházási illetéket.

Ha a vagyonszerzõt a 27. § (1) bekezdése alapján terhelõ illeték összege magasabb, mint amit az általa megszerzett lakás tulajdonjoga, illetve az ahhoz kapcsolódó hasznélvezet joga után a fentiek szerint fizetnie kellene, akkor tôle csak ez az alacsonyabb összegű illeték követelhetõ.

Gépjárműre, pótkocsira vonatkozó hasznélvezet megszerzése esetén a tulajdonjog megszerzéséért a hengerűrtartalom alapján fizetendõ illeték 25%-ának megfelelõ (a megszerzett hányadra arányosan esõ) illetéket kell fizetni. Amennyiben gépjármű, pótkocsi tulajdonjogának megszerzésével egyidejűleg hasznélvezeti jog alapítása is történik, illetve gépjármű, pótkocsi tulaj-

donjogát az azon fennálló haszonélvezeti jog jogosította szerzi meg, a tulajdonjog megszerzőjét terhelő illeték megállapítása során az előbbieket szerint megállapított illetéket csökkenteni kell a haszonélvezeti jog megszerzéséért fizetendő illeték összegével.

Az illeték alapja

A visszterhes vagyonszerzéssel egyidejűleg alapított haszonélvezet, használat esetében a tulajdonszerző a - 72. § szerint számított - haszonélvezet, használat értékével csökkentett forgalmi érték után fizeti a visszterhes vagyónátruházási illetéket, a haszonélvező, használó pedig a haszonélvezet, használat számított értéke után fizeti a szerzés jogcímének megfelelő vagyonszerzési illetéket.

Mikor nem kell illetéket fizetni, illetve milyen kedvezmények lehetnek haszonélvezeti joghoz kapcsolódóan?

Ha a vagyoni értékű jogot az ajándékozó a maga javára tartja fenn, vagy ha az ingatlant az átruházást megelőzően már fennállott és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joggal terhelt ajándékozzák, a haszonélvezőnek nem kell ajándékozási illetéket fizetnie, mert ez az eset nem tárgya az ajándékozási illetéknek.

Abban az esetben, ha az ingatlan tulajdonosa úgy szerezte meg a vagyont, hogy az ingatlant terhelő haszonélvezeti jog jogosultja (haszonélvező) elhalálozik, illetőleg - özvegyi jog esetén - a haszonélvező új házasságot köt, vagy ha például a haszonélvezet korlátozott ideig (pl. 5 évig) terjedt és a meghatározott idő eltelt, úgy a tulajdonos vagyonszerzése nem tárgya a visszterhes vagyónátruházási illetéknek.

Az illetéktörvény mentesít az öröklési illeték alól az örökhagyó gyermeke, házastársa, szülője, valamint a háztartásában eltartott szülő nélküli unokája által megszerzett örökrész tiszta értékéből 20 millió forintot, mégpedig oly módon, hogy a mentesség alkalmazása során az örökös által megszerzett lakástulajdon vagy lakáshoz kapcsolódó vagyoni értékű jog után megállapított illetékalapot kell először csökkenteni. Szintén nem kell öröklési illetéket fizetni abban az esetben sem, ha lakástulajdon haszonélvezetének a túlélő házastárs örökl.

Meghatározott feltétel mellett szintén mentességet élvez öröklési, továbbá az ajándékozási illeték alól a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányad-

nak), valamint az ilyen ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jognak az öröklése/ajándékozás útján történő megszerzése. Ez a mentesség csak abban az esetben alkalmazható, ha az örökös/megajándékozott az örökölt/ajándékba kapott ingatlanon a hagyatéki jogerős átadásától/az ajándékozásról szóló szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít, és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.

Kedvezményes illetéket kell csak fizetni termőföld tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának öröklése, továbbá ajándékozás útján történő megszerzése esetében, ugyanis az egyébként járó öröklési/ajándékozási illeték felét, ha pedig az örökös a termőföldről szóló törvény szerinti családi gazdálkodó, akkor egynegyedét kell csak megfizetni.

Bejelentésre vonatkozó szabályok (Itv. X. fejezet)

Ajándék és visszterhes vagyonszerzés esetén az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését (megszüntetését) az ingatlanügyi hatósághoz kell bejelenteni illetékkiszabásra az azt tartalmazó szerződés (okirat) benyújtásával. Az illetékkiszabás célját szolgáló bejelentést az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel kell teljesíteni.

Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés végett benyújtott szerződés (okirat) iktatószám-mal ellátott és hitelesített másolatát az illetékkiszabáshoz szükséges és rendelkezésre álló egyéb iratokkal együtt az érkezését követő nyolc napon belül kísérőjegyzékkel továbbítja az állami adóhatósághoz.

Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárás befejezését követően a tulajdonjog, illetve vagyoni értékű jog bejegyzéséről, törléséről szóló, illetve a bejegyzési kérelmet elutasító határozatát megküldi az állami adóhatóságnak. A határozathoz csatolja az illetékkiszabáshoz szükséges olyan iratokat, melyek az előbbi bekezdésben meghatározott időpontban még nem álltak rendelkezésére.

Az illetékkiszabás célját szolgáló bejelentést - ingatlan haszonélvezeti jogának megszerzése esetén is - 2009-ben a 09B/400 számú adatlap kitöltésével kell teljesíteni, melyet a vagyonszerzésről szóló szerződéshez mellékelve kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Az adatlap ingatlan vagyonszerzés esetén a vagyont szerző adatainak, ille-

tékmentességének, kedvezményének, a visszterhes ingatlan-átruházás esetén az ingatlant értékesítő adatainak, illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogról ellenérték fejében lemondás, ilyen jog visszterhes alapítása, átruházása (átengedése), megszüntetése esetén a vagyont szerző adatainak bejelentésére szolgál.

Öröklés esetén a haszonélvezeti jog (özvegyi jog) ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére a közjegyző hagyatékátadó végzése, vagy a bíróság ítélete alapján kerül sor. Ha ugyanis az örökgyó után ingatlan hagyaték maradt, a hagyatéki eljárás lefolytatása kötelező. Az özvegyi jog bejegyzése érdekében a közjegy-

ző a teljes hatályú jogerős hagyatékátadó végzés; öröklési vita esetén pedig a bíróság a jogerős ítélet megküldésével hivatalból keresi meg az ingatlan-nyilvántartást a bejegyzés érdekében.

A vagyonszerzési illeték tárgyát képező, de ingatlan-nyilvántartási eljárást nem igénylő jogügyletet a szerződő felek közvetlenül az állami adóhatóságnak kötelesek bejelenteni. A bejelentést az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül, a vagyonszerzést rögzítő irat eredeti és másolati példányának benyújtásával kell teljesíteni. Az ilyen másolatot az állami adóhatóság illetékmentesen hitelesíti.

BORKOVITSNÉ FERENCZI ANITA