



---

Pázmány Law Working Papers

2015/3

# **KURUNCZI GÁBOR – RÁTH OLIVÉR**

## **Az ingatlanadó nemzetközi vetületei**

---

Pázmány Péter Katolikus Egyetem  
Pázmány Péter Catholic University Budapest  
<http://www.plwp.jak.ppke.hu/>

## Az ingatlanadó nemzetközi vetületei<sup>1</sup>

### Bevezetés

Magyarországon többször felmerült – az építményadó és a telekadó mellett – az ingatlanadó központi adóként való meghonosítása.<sup>2</sup> Ugyanakkor az ingatlan megadóztatására irányuló új kísérletek végül alkotmányellenességük miatt sorra kudarcba fulladtak. Az Országgyűlés a 2005. évi CXXI. törvénnyel (a továbbiakban luxusadó-törvény) vezette be azt az új adónemet, amelynél a törvény szerinti számított érték alapján a százmillió forint feletti értékkel rendelkező ingatlan képezte az adó tárgyát, a törvényt az Alkotmánybíróság a 155/2008. (XII.17.) AB határozatával megsemmisítette. A 2009. évi LXXVIII. törvénnyel fogadta el az Országgyűlés az egyes nagy értékű vagyontárgyak adóját (továbbiakban vagyonadó törvény vagy Vtv.). Az új adónem 2010. január 1-jétől lépett volna hatályba, azonban az Alkotmánybíróság a 8/2010 (I.28.) határozatában részben megsemmisítette.

A magyar szabályozási kísérletek óta a vagyoni viszonyoknak is megfelelő közteherviselés alkotmányos követelményét az Alaptörvény hatálybalépésével felváltotta<sup>3</sup> a teherbíró képességnek, illetve a gazdaságban való részvételnek megfelelő hozzájárulás a közös szükségletek fedezéséhez,<sup>4</sup> valamint a közösségi feladatok ellátásához való hozzájárulás.<sup>5</sup> A fókusz ugyan a közteherviselésről átkerült a közös feladatok ellátására, ugyanakkor az Alkotmánybíróság közteherviselésről rendelkező szakasza kapcsán hozott megállapításai – különösen annak témánk szempontjából releváns aspektusai – elvi szinten még mindig irányadónak tekinthetők - az alkotmányos keretek nem változtak.<sup>6</sup> Ilyen példának okáért az a döntés<sup>7</sup>, amely szerint a jogalkotó köteles arra, hogy az adott fizetési kötelezettség megfeleljen az alanyi kötelezettek jövedelmi és vagyoni viszonyainak, vagyis azokkal arányban álljon. A jogalkotó széles keretek között mérlegelhet abban a kérdésben is, hogy a közteherviselési kötelezettség kiindulópontjaként milyen gazdasági forrást választ ki, és ennek alapján mit jelöl ki a közteher tárgyának.<sup>8</sup>

Emellett meg kell említeni, hogy az Alaptörvény 37. cikk (4) bekezdésében hatásköri korlátot épít a költségvetési tárgyú (adó, illeték stb.) törvények vizsgálata elé mindaddig, amíg az államadósság a teljes hazai össztermék felét meghaladja. Az Alkotmánybíróság e törvények Alaptörvénnyel való összhangját kizárólag az élethez és az emberi méltósághoz való joggal, a személyes adatok védelméhez való joggal, a gondolat, a lelkiismeret és a vallás szabadságához való joggal vagy a magyar állampolgársághoz kapcsolódó jogokkal összefüggésben

---

<sup>1</sup> Jelen tanulmány a 2011-es OTDK-n „Az ingatlanadóról” címmel indított dolgozatunk alapján készült, amely a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Kari TDK versenyén III. helyezést ért el.

<sup>2</sup> Felmerül a kérdés, hogy a vagyoni típusú adót miért csak az ingatlanokra érdemes kiterjeszteni. A későbbiekben felvázolt egyes nagy értékű vagyontárgyak adójáról szóló törvény az adótárgyát az ingatlanok mellett a gépjárművekre (gépkocsi, repülőgép, hajó...) is kiterjesztette. A személygépkocsi, légi- és a vízi járművek esetében az adókiivetés kapcsán kérdéses, hogy az ebből származó költségvetési bevétel miatt érdemes-e ezeket külön megadóztatni. Véleményünk szerint ezen tárgyakra vagyoni típusú adó kiivetése nem célszerű.

<sup>3</sup> Lásd bővebben: KLICSU László: *Közteherviselés az új Alkotmányban*, Pázmány Law Working Papers 2011/3. elérhető: <http://plwp.jak.ppke.hu/images/files/2011/2011-03.pdf> (letöltve: 2015. január 20.)

<sup>4</sup> Alaptörvény XXX. cikk (1) bekezdés

<sup>5</sup> Alaptörvény O) cikk

<sup>6</sup> ÁRVA Zsuzsanna: *Kommentár Magyarország Alaptörvényéhez*, Complex Kiadó, Budapest 2013.

<sup>7</sup> 1558/B/1991. AB határozat

<sup>8</sup> 620/B/1992. AB határozat

vizsgálhatja felül, és ezek sérelme miatt semmisítheti meg.<sup>9</sup> A hatásköri korlát gazdasági mutatóhoz való kötése önmagában is felvet kérdéseket, ugyanakkor egyértelművé teszi, hogy egy esetleges új ingatlanadót az Alkotmánybíróság csak szűk körben tudná vizsgálni.<sup>10</sup>

Tanulmányunk elején szükségesnek érezzük (kiindulópontként) a vagyoni típusú adók lehetséges csoportosításait bemutatni, ahol lehet, igyekszünk az egyes kategóriákat, egy-egy történelmi példával szemléltetni. Ugyanakkor nem szándékozunk ezen adófajta történeti fejlődését teljességében bemutatni,<sup>11</sup> célunk csupán rávilágítani arra, hogy ez az adónem és egyes fajtái hosszú múltra tekintenek vissza. Tanulmányunk középpontjában a nemzetközi kitekintés áll, mivel a magyar szabályozások kudarcának fényében indokoltnak tartjuk, hogy más országok gyakorlatát példaként (vagy ellenpéldaként) állítsuk a jogalkotó elé. A nemzetközi példákon keresztül rávilágítunk az ingatlanadóztatás<sup>12</sup> és annak bevezetésének nehézségeire, buktatóira, amelyek miatt mára Európa szerte háttérbe szorulóban van a vagyoni típusú adóztatás.

## 1. A vagyonadó terjedelme, kivetésének gyakorisága és az adórendszerben betöltött szerepe a történelem tükrében<sup>13</sup>

### 1.1. A vagyonadó terjedelme:

A vagyonadó terjedelmét vizsgálva különbséget tehetünk általános és részleges vagyoni típusú adó között. Az előbbi egy személy teljes vagyonát vonja az adó hatálya alá, míg az utóbbi esetében csak meghatározott – egy vagy több – vagyonelemet.<sup>14</sup> Általános vagyonadóztatásra példaként említhető az ókori görögöknél az *eisphora*<sup>15</sup>, ami alapján minden mozdítható és mozdíthatatlan vagyontárgy adóköteles volt, így a házak mellett például a rabszolgák is.<sup>16</sup> A részleges vagyonadónak rengeteg kombinációja lehetséges aszerint, hogy mely vagyontárgy után kell adót fizetni. Az, hogy egyes korszakokban mi volt adóköteles értelemszerűen a kor hatalmi és tulajdoni viszonyaitól függött, az előző példa alapján egyértelmű, hogy rabszolgákra ma Magyarországon nem lehetne semmilyen adót kivetni. Tanulmányunkban annak ellenére, hogy a szabályozás tanulságai miatt megvizsgálunk több külföldi általános jellegű vagyonadót, a magyar sajátosságok miatt emellett elsődlegesen az ingatlanadóra koncentrálunk.

### 1.2. A vagyoni típusú adók kivetésének gyakorisága

---

<sup>9</sup> Az Alkotmánybíróság az e tárgykörbe tartozó törvényeket is korlátozás nélkül jogosult megsemmisíteni, ha a törvény megalkotására és kihirdetésére vonatkozó, az Alaptörvényben foglalt eljárási követelmények nem teljesültek.

<sup>10</sup> BALOGH-BÉKÉSI Nóra: *Az alapjogvédelem hatékonysága a hatásköri változások tükrében*, Pázmány Law Working Papers 2012/38., 7., <http://plwp.jak.ppke.hu/images/files/2012/2012-38-Balogh-Bekesi.pdf> (letöltve: 2015. január 20.)

<sup>11</sup> Több könyv is foglalkozik ezen adótípus történelmével. Például: RATHS, Ernst: *Bedeutung und Rechtfertigung der Vermögenssteuer in historischer und heutiger Sicht*, Schulthess, Zürich

<sup>12</sup> Tanulmányunkban elsődlegesen az ingatlanadóztatásra koncentrálunk, de ahol szükséges ott megvizsgáljuk azon külföldi mintákat (és történelmi példákat) is, amelyek a teljes vagyonra vetnek vagy vetettek ki adót. Ennek oka, hogy a külföldi szabályozásokban szintén az ingatlanvagyon képezi a lehangsúlyosabb részt. Tanulmányunkban a vagyonadó kifejezést általánosságban ezzel a megközelítéssel használjuk.

<sup>13</sup> MOLL, Bruno: *Lehrbuch der Finanzwissenschaft*, Hobbing, Berlin 1930, 543.

<sup>14</sup> KOLMS, Heinz: *Vermögenssteuern*, in: *Handwörterbuch der Sozialwissenschaften*, Band 11, Stuttgart – Tübingen – Göttingen 1961, 153.

<sup>15</sup> Kr.e. 479-től

<sup>16</sup> WAGNER, Adolf: *Steuergeschichte vom Altertum bis zur Gegenwart*, Leipzig 1910, 20.

A történelem során találkozhatunk „egyszeri”, általában rendkívüli helyzetekben kivetett vagyoni típusú adóval,<sup>17</sup> valamint „állandó” jellegű vagyonadó típusokkal. A rendkívüli helyzetekben kivetett adóra példaként említhetjük az ókori Rómában megjelenő *tributumot*<sup>18</sup>, melyet először az első királyok idejében vetettek ki a római polgárokra fejadóként, majd Kr. e. 406-tól – amikor a sereg fizetését az állam vette kezébe – államadóvá vált. Ezek általában háborúk idején vagy akkor kerültek alkalmazásra, amikor a kincstár likviditási nehézségekkel találta szembe magát.<sup>19</sup> A vagyoni típusú adók korai megjelenési formái jellegzetesen egy nem rendszeresen kivetett adóformában testesültek meg. Állandó jellegű vagyoni típusú adókról általánosságban a kora középkortól beszélhetünk, amikortól az ideiglenes adótípus állandósulni kezdett.

Magyarországon az Anjou uralkodók korától<sup>20</sup> ismertté vált a *házaadó*, melyet a vármegye házi pénztárába kellett befizetni és annak működési költségének fedezetéül szolgált.<sup>21</sup> A *házaadó* fizetési kötelezettségét I. Mátyás terjesztette ki a főpapok, bárók és a nemesek vonatkozásában.<sup>22</sup> A törvénycikk célja az országgyűlési követek ellátása volt, a házaadóról a vármegyei közgyűlés határozott.<sup>23</sup> Az 1537. évi XXI. törvénycikk a vármegyéken túl az ispánok hatósága alatt álló szabad városokra is kiterjesztette az adó alkalmazását, ugyanakkor ettől kezdve az adófajta a nemesek tekintetében önkéntességen alapult, azaz egyfajta önadózás jelleggel eldönthették, hogy kívának-e adót fizetni vagy sem.<sup>24</sup>

A németajkú területeken, mint például Württemberg vagy Brandenburg megjelentek a vagyoni típusú adók kezdetleges formái, melyet *Bedenek* neveztek. Eleinte ezeket a földbirtok alapján, később az adózási teljesítőképesség függvényében vetettek ki. Ugyanakkor itt is megfigyelhető az adófajta célhoz kötött bevezetése és lassú állandósulása.<sup>25</sup> Folyamatos és általános jellegű vagyonadóra példaként említhető az Augsburg városában bevezetett adó, ami az akkori városi költségvetés bevételeinek jelentős részét tette ki. Az augsburgi vagyonadó a nemesi „önértékelésen” alapult, azaz saját maguk állapították meg, mekkora vagyonnal rendelkeznek.<sup>26</sup>

### 1.3. A vagyonadó adórendszerben betöltött szerepe

A vagyonadót ki lehet vetni fő- vagy mellékadóként. A különbségtétel kvantitatív és kvalitatív szempontok alapján mutatható be. Egy vagyonadó, akkor nevezhető kvantitatív értelemben főadónak, amennyiben az összaadóbevételek meghatározó részét teszi ki, míg kvalitatív értelemben akkor tekinthető annak, ha önálló célhoz kötött és egyben „független” adóként jelenik meg az adórendszerben, azaz nem egy másik adótípus kiegészítéséül szolgál. A

<sup>17</sup> Az egyszerieket gyakran vagyon beszoigáltatásnak is nevezik.

<sup>18</sup> A *tributum* köre később megváltozott, mert a köztársaság idején a provinciák egyenes adóit értették alatta, melyet a hatóság vetett ki és szedett be a lakosoktól a mindenkori vagyónállapot után meghatározott összegben. A császárság idején Augustus fölmérette az adó alá eső földeket és az adókiivetésekor ez szolgált az adó alapjául, míg a *tributum* ekkor egyszeri kereseti adóvá vált, melyet olyanokra róttak ki, akik földadót nem fizettek. Forrás: PECZ Vilmos: *Ókori lexikon*, Franklin Társulat 1902.

<sup>19</sup> ERNST i.m. 47-49.

<sup>20</sup> Az államalapítástól kezdődően az Árpád-kor idejére nem volt jellemző a vagyoni típusú adóztatás.

<sup>21</sup> DIÓS István: *Magyar Katolikus Lexikon*, Szent István Társulat, 1993.

<sup>22</sup> *Decretum Maius* (1486)

<sup>23</sup> HAMVASSY Izabella: *A vagyonadó és szerepe a magyar egyenes adórendszerben*, Budapest, 1931

<sup>24</sup> Ezt később a Tripartitum is megerősítette, ekkortól a nemesi réteg mindennemű adó alól mentességet élvezett. A szabadságharc fejleményeként a nemesi adómentességet végleg eltörölték (1848. évi VIII. törvénycikk).

<sup>25</sup> FECHER, Hans: *Persönliche allgemeine Vermögenssteuer*, In: HdF, Bd. II, 1980., 456-457.

<sup>26</sup> HARTUNG, Johannes: *Die augsburgische Vermögenssteuer und die Entwicklung der Besitzverhältnisse im 16. Jahrhundert*, in: Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft, Bund 19/3., 1895, 169.

vagyonadó adórendszerben elfoglalt helyét kvalitatív megközelítésben döntően a szabályozás mögöttes céljai alapján lehet elkülöníteni.

- Főadó: A vagyonadó a jövedelemadó megjelenése és elterjedése előtt tipikusan direkt és gyakorta ismétlődő vagy állandó jellegű főadó volt, csaknem teljes kizárólagossággal.
- Kiegészítő jellegű adó: A vagyonadó több államban a jövedelemadó vagy más adó kiegészítését célozza meg. A későbbiekben bemutatunk néhány ilyen jellegű vagyoni típusú adót, amely a vagyontárgy feltételezett hozamának/jövedelmének megadóztatásán alapul. Megemlíthető itt az 1893. július 14. napján elfogadott<sup>27</sup> porosz kiegészítő adókról szóló törvény<sup>28</sup> is, melyet a porosz adóreform keretében alkottak. Ezen adónem érdekessége a jövedelemadóval<sup>29</sup> való szoros kapcsolatában rejlett. A törvényben meghatározott küszöbértékek ugyanis az éves jövedelem nagyságának függvényében változtak, ez azt jelenti, hogy két azonos értékű vagyonnal rendelkező, ám eltérő jövedelmű adóalanynál előfordult az, hogy az egyiknek az alacsonyabb jövedelme miatt nem kellett adót fizetnie, míg a másiknak igen. Mindeközben érdemes megemlíteni azt is, hogy csak azon természetes személyekre vonatkozott a vagyonadó, akik fizettek jövedelemadót.<sup>30</sup>
- A vagyon teljesítőképességére alapozott vagyonadó: Ez a vagyonadó típus viszonylagos önállósággal lép fel az adórendszerben, nem egy másik adó kiegészítésére szolgál, de nem is főadó, célja inkább a vagyoni viszonyoknak megfelelő közteherviselés biztosítása. Erre példa az említett luxusadó, valamint a későbbiekben bemutatott francia *impôt de solidarité sur la fortune*. ISF.
- Rendkívüli helyzetekben kivetett adó: Ez az adótípus sem nevezhető főadónak, ugyanakkor célja szerint nem egy másik adó kiegészítésére szolgál, továbbá nem felel meg a harmadik kategóriának sem, mert ideiglenes jellege mellett, mértéke a vagyon teljesítőképessége alapján elvárható befizetést lényegesen meghaladja. Ilyen volt az első világháborút követően az úgynevezett *vagyonváltás*, amelyről a korban több törvény is született.<sup>31</sup> A *vagyonváltás*<sup>32</sup> nehéz anyagi helyzetbe került államok által magas kulcsú, viszont egyszeri alkalommal kivetett vagyonadót jelentett a betétek, folyószámla-követelések, a természetben őrzött készpénzletek, mezőgazdasági ingatlanok stb. tekintetében. A három törvénycikk összesen 350 millió korona bevételt eredményezett a költségvetésnek.<sup>33</sup>

---

<sup>27</sup> Das Ergänzungssteuergesetz '(Vermögenssteuer)' v. 14 Juli 1893 Strutz, Georg. - 3. umgearb. Aufl. - Berlin : C. Heymanns, 1895(Taschen-Gesetzsammlung;11)

<sup>28</sup> Az adótárgya minden „mozdítható és mozdíthatatlan” vagyontárgy. Ezek alapján került kiszámításra az adó alapja, mely a vagyon összértékét jelentette a terhek levonását követően. A porosz vagyonadó progresszív, az adókulcsok küszöbértékek szerint kerültek megállapításra. A vagyon egy bizonyos értékhatárig mentes volt az adófizetési kötelezettség alól.

<sup>29</sup> Einkommenssteuergesetz v. 24.6.1891.

<sup>30</sup> Denkschrift vom 2. November 1892 zu den dem preussischen Landtage vorgelegten Entwürfen der Steuerreformgesetze, in Finanzarchiv 10 (1893), Bd. 1., 330.

<sup>31</sup> 1921. évi XXV., XXVI. és XLV. törvénycikkek

<sup>32</sup> SZEKERES Róbert: *A vagyonadó Magyarországon.*, Jogtörténeti tanulmányok 7. kötet, Budapest 2001. 373-379.

<sup>33</sup> Révai Lexikon, elérhető: <http://www.netlexikon.hu/yrk/Gbyanv/36468> (letöltve: 2015. január 20.)

## 2. Nemzetközi kitekintés

### 2.1. Helyi ingatlanadó más országokban<sup>34</sup>

#### 2.1.1. Egyesült Királyság<sup>35</sup>

Az Egyesült Királyságban<sup>36</sup> a *council tax* (tanácsai adó) 1993 áprilisában lépett hatályba. Ez az adónem egyfajta ingatlanadó, melyet a helyi önkormányzatok vetnek ki a lakóházak és a lakások (*dwelling*)<sup>37</sup> után, előzménye a *community charge*<sup>38</sup>. Az adóbevétel, mely átlagosan az önkormányzat éves költségvetésének 25%-át teszi ki egyebek mellett az iskolák, a helyi tömegközlekedés, a rendőrség stb. fenntartására fordítják.<sup>39</sup> A *council tax* jogalapja a *Local Government Finance Act 1992* (LGFA 1992).

Az adó tárgya kizárólag a lakóingatlanként használt ingatlanok, az üzleti célokra szolgáló ingatlanok a *Business Rate* hatálya alá tartoznak. Az adóalanya az egyes ingatlanoknál attól függ, hogy ki és milyen jog alapján lakik ott (tulajdonos, lízingbevevő, bérlő stb.). Amennyiben több személy esik ily módon az adó hatálya alá, úgy adóstársként felelnek az adó megfizetéséért. Néhány nevesített esetben azonban csak a tulajdonos adóköteles, így pl. kórházak, öregek otthona, kolostorok stb.<sup>40</sup>

A *council tax*<sup>41</sup> bemutatása azért elengedhetetlen, mert az adó megállapítását egy teljesen más kiindulópontból közelítik meg, mely az arányos közteherviselés, közfeladatok ellátásának globális gondolata helyett, inkább a saját, helyi közösség fenntartására fókuszál. Ennek megfelelően az adó mértékének megállapításának első lépése, hogy az adó bevételéből fenntartott közszolgáltatások és azok testületei (pl. rendőrkapitányságok, tűzoltóságok, tömegközlekedési intézmények) eljuttatják az önkormányzathoz várható költségvetésüket, amelyből kiderül, hogy mekkora a bevételi igényük. Az önkormányzat második lépésként a település egyes részei között osztja el a köz finanszírozásához szükséges beszedendő összeget, amely felosztásra kerül a körzet lakó ingatlanjai között.

Az, hogy ezt követően mely ingatlan, milyen mértékű adót fizet az úgynevezett *Billing Authorities' Valuation List*-ből derül ki<sup>42</sup>, mely tartalmazza az önkormányzat által a saját területén lévő összes ingatlan becsült értékét. A becslést az *Inland Revenue*<sup>43</sup> dolgozói végzik el, mely során az ingatlanokat a nyolc kategóriába (*valuation bands*) egyikébe sorolják be, az alábbi összehatárokkal.<sup>44</sup>

<sup>34</sup> A helyi ingatlanadók között különösképpen azokat mutatjuk be, melyek jelentősen eltérnek a magyar gyakorlattól.

<sup>35</sup> ROSSLENBROICH, Andrea: *Die Besteuerung privater und direkter Immobilieninvestitionen in Deutschland und Großbritannien : ein Steuersystemvergleich*, Münster, 2006., 176-181.

<sup>36</sup> Észak-Írországot és Skóciát leszámítva

<sup>37</sup> A *dwelling* kifejezés alatt nemcsak a kimondottan lakóépületek értendőek, hanem a lakáscéljával szolgáló lakókocsi, hajó stb. Forrás: HOMER, Arnold, BURROWS, Rita: *Tolley's Tax Guide 2004-2005*, 8.2.

<sup>38</sup> A Thatcher kormányzat a közel 400 éves hagyományra visszatekintő ún. "Rate Tax"-et törölte el és vezette be helyette az ún. *community charge*-ot. A régi rendszer az ingatlan bérleti díján alapult. A *community charge* jellegét tekintve egy fejadó volt, mely minden adóalanyra egyforma terheket rótt, figyelmen kívül hagyva vagyoni helyzetét. Forrás: McCLUSKEY, William James: *Rating in England*. In: *Comparative property Tax Systems*. ed. McCluskey, W. J. Avebury: Aldershot, Brookfield, 146.

<sup>39</sup> CLARK, Tom – GILES, Chris – HALL, John: *Does Council Tax benefit work?*, IFS Reports, 2.

<sup>40</sup> LGFA 1992, 8.

<sup>41</sup> Észak-Írországon az úgynevezett NNDR (*National Non-Domestic Rate*) rendszer működik, amit minden ingatlanra (üzleti hasznosítására is) kivetnek. Alapja az *annual value* (éves bérleti díj), ami az az érték, amit adott évben a szabad piacon bruttó bérleti díjként el lehet érni.

<sup>42</sup> LGFA 1992, 5-6.

<sup>43</sup> Szószerinti jelentése: állami adóbevétel. A brit kormány által több kivetett adó beszedéséért felelős hivatal, 2005-ben átnevezték.

<sup>44</sup> ROSSLENBROICH i.m. 179.

Kategória	Összeghatár	Kategória	Összeghatár
A	40.000 £-ig	E	88.001 £-től 120.000 £-ig
B	40.001 £-től 52.000 £-ig	F	120.001 £-től 160.000 £-ig
C	52.001 £-től 68.000 £-ig	G	160.001 £-től 320.000 £-ig
D	68.001 £-től 88.000 £-ig	H	320.000 £ felett

### 1. Táblázat: Értékkategóriák

Ennél a beosztásnál<sup>45</sup> a kiindulópont, hogy a D kategória képezi az összes ingatlanok átlagértékét, míg az A kategória az átlagérték körülbelül felét jelöli.<sup>46</sup> Az adó degresszív jellegű, azaz a H-kategóriás lakás adóalanya hozzávetőlegesen kétszer annyi adót fizet, mint a D-kategóriásé, miközben a becsült értékek között háromszorosra tehető az eltérés.

Különösen fontos, hogy a *council tax* alapján az adóterhek felosztása nem azon alapul, hogy egy adott ingatlan becsült értékének valamekkora hányadát kellene kifizetni, hanem azt határozza meg az önkormányzat, hogy egy konkrét összegnek (az átlagos kategóriájú lakások után fizetendő összegnek) hány százalékát kell kifizetni.

A kategóriák hatósági felülvizsgálata több évente<sup>47</sup> történik, ugyanakkor az adó megfizetésére kötelezett bármikor kérvényezheti az érintett ingatlan átsorolását egy másik kategóriába. Megjegyzendő, hogy amennyiben ez az átsorolás súlyos adóteher-növekedést jelentene, akkor az átsorolást csak tulajdonosváltáskor léptetik életbe.<sup>48</sup>

A walesi felülvizsgálat eredményeképpen, lévén, hogy a lakások tízennégy év alatt jelentősen megváltoztak, elkerülhetlenné váltak az átsorolások, ugyanakkor ezek nem vezettek automatikusan a befizetendő adóösszeg drasztikus növekedéséhez, tekintettel arra, hogy az adó az előre kikalkulált beszedendő összegben alapul, amely évente változott. Az adó megállapításnak ezen fajtája az általános tapasztalatok szerint csökkenti az ingatlanértékek változásából előálló esetleges adósokkakat.

Az adó mértéke a település nagyságától és a helyi költségvetés kiadási oldalától erősen függ, ezért az önkormányzatonként jelentős eltéréseket mutathat. Az így előálló egyensúlytalanságok kiküszöbölésére a *Secretary of State of Environment* fenntartja a jogot, hogy az adó mértékét módosítsa.<sup>49</sup>

#### 2.1.2. Hollandia<sup>50</sup>

Hollandiában az 1970-es években vezették be a helyi adó önkéntességén alapuló rendszerét. Az adóreform után tíz évig tartott, míg szinte mindegyik önkormányzat az adó bevezetése mellett döntött. További két évtizedet vett ugyanakkor igénybe, míg a magyar rendszerben is többségében alkalmazott alapterületen alapuló adózásról szinte valamennyi önkormányzat az értékalapúra tért át (1995-re). A folyamat közben a holland törvényhozás az alapterületen alapuló rendszert az ingatlan forgalmi értéket befolyásoló tényezőkkel<sup>51</sup> korrigálta. Ennek a módszernek a következtében az adóalap valamelyest képes volt tükrözni az ingatlanok forgalmi

<sup>45</sup> A beosztás módosítását mind a kormány, mind az önkormányzat javasolhatja.

<sup>46</sup> A táblázat csak Angliára érvényes, Walesben más összeghatárok érvényesek.

<sup>47</sup> Angliában az adó nem 1993-as bevezetése után 2007-ben történt felülvizsgálat, míg Walesben 1991-et követően 2005-ben.

<sup>48</sup> Council Tax Regulations 1993 (SI 1993 Nr. 290)

<sup>49</sup> MAAS, Robert: *Property taxes*, Tottel Publishing, 21.20

<sup>50</sup> LADOS Mihály: *Az ingatlanvagyon adóztatása Hollandiában*, Pénzügyi Szemle 1995/4. szám, 275-296.

<sup>51</sup> Ilyenek: ingatlan fekvése, használata és minősége. Ezek alapján meghatározott szorzószámok segítségével az adóalap fölfele vagy lefele térhetett el a tényleges alapterülethez képest.

értékében meglévő különbségeket is.<sup>52</sup> Ma a holland önkormányzatok az úgynevezett „vagyonhasználati adót” vetik ki ingatlanadóként, melynek holland neve *Onroerende zaak belasting* (OZB). Ennek alapját már csak az ingatlan forgalmi értéke képezi, amit a *Wet waardering onroerende zaken* (WOZ), azaz a tulajdon értékelési törvény alapján kell kiszámítani. Az értékelés az önkormányzat feladata, de ezt a tevékenységet csak a nagyobb önkormányzatok látják el maguk, általánosságban inkább független cégeket bíznak meg.<sup>53</sup> Az adókulcs megállapítása is az önkormányzatok hatáskörébe tartozik, ebben őket mindösszesen egy adóemelési plafon korlátozza.

Érdekesség, hogy az adófizetésére korábban mind a tulajdonos, mind a birtokos köteles volt, ám a szabályozás azon részét, mely a lakók fizetési kötelezettségét szabályozta 2006-ban eltörölték, miközben sor került a tulajdonosi terhek megemelésére. További fontos eleme a holland helyi ingatlan adónak, hogy nem határolja el a külterületen, illetve a belterületen fekvő ingatlanokat, azaz egységesen kezeli az önkormányzat területén lévő összes ingatlant. Ugyanakkor meg kell említeni, hogy a mezőgazdasági hasznosítású földterületek, valamint az ilyen célú építmények többsége mentesül az adó hatálya alól.

Végezetül szót kell ejtenünk a holland értékelő kamaráról (*waarderingkamer*), amely egy jogi személyiséggel rendelkező testület, tizenegy tagját a pénzügyminiszter nevezi ki. A testület általános felügyeletet gyakorol az önkormányzatok értékbecslései felett, továbbá az ingatlan tulajdonosa a megállapított érték ellen panaszt nyújthat be. A kisebb értékkülönbségek okozta jogvitákat elkerülendő a holland jogalkotó döntésének értelmében 5% alatti értékeltérés esetén nem lehet panasszal élni.

### 2.1.3. Németország

Az önkormányzatnak a helyi ingatlanadóhoz való jogát az alaptörvény<sup>54</sup> nevesíti, melynek alapján azok szabadon dönthetnek az adó bevezetéséről<sup>55</sup>. A német helyi típusú vagyonadó szabályozásának alapja a *GrStG*<sup>56</sup>, illetve a *BewG*<sup>57</sup>, azaz kereteit szövetségi szinten szabályozzák. Az ingatlanadót ugyanakkor az önkormányzatok vetik ki évente a területükön fekvő ingatlanokra, melyeket két kategóriába osztanak:

<b>Grundsteuer A</b>	mezőgazdasági területek, erdők
<b>Grundsteuer B</b>	minden más ingatlan

**2. Táblázat: Ingatlankategóriák**

Az adó alapja a tartományi *Finanzamt* (gazdasági hivatal) által megállapított *Einheitswert* (egységérték). Az egységértéket a „régí” tartományokban 1964. január elsején állapították meg, míg az „új”<sup>58</sup> tartományokban 1935. január elsején. Ezt a *Bundesfinanzhof*<sup>59</sup> 2010. június 30. napján kibocsátott ítéletében<sup>60</sup> 2007. január elsejétől kezdődően alkotmányellenesnek találta,

<sup>52</sup> LADOS Mihály: *Ingatlanvagyon adóztatás az önkormányzati gazdálkodásban*, kandidátusi dolgozat, Győr, 1995. november, 42.

<sup>53</sup> VON BLOH, Martin (LEITER DER ARBEITSGRUPPE): *Grundsteuer auf Basis von Verkehrswerten (Machbarkeitsstudie)*, Freie Hansestadt Bremen, 26.

<sup>54</sup> Art. 106 Abs. 6 GG

<sup>55</sup> Art. 1 Abs. 1 GrStG

<sup>56</sup> Grundsteuergesetz: Ingatlanadóról szóló törvény. (GrStG)

<sup>57</sup> Bewertungsgesetz: Értékbecslésről szóló törvény (BewG)

<sup>58</sup> A német jogirodalom a volt NDK tagállamait tekinteti „új” tartományoknak.

<sup>59</sup> A Német Szövetségi Köztársaság adó és vám ügyekért felelős Legfelsőbb Bírósága.

<sup>60</sup> Urteil vom 30. Juni 2010 II R 60/08



mert álláspontja szerint a törvény előtti egyenlőség elvébe<sup>61</sup> ütközik. Bár a *Bundesfinanzhof* döntése nem bír kötelező erővel, de jól mutatja, hogy az ingatlanadó reformja elkerülhetetlen, amire a német alkotmánybíróság feltehetően rövid időn belül kötelezni fogja a jogalkotót.

Az adóalany az adott ingatlan tulajdonosa, abban az esetben is, ha az ingatlant bérbe adja. Az adót úgy számolhatjuk ki, hogy az egységértéket alapul véve a *GrStG*-ben meghatározott *Grundsteuermesszahl*<sup>62</sup> alapján megkapjuk azt az értéket, amit az önkormányzat által megállapított *Hebesatz* (adókivetési százalékkulcs) segítségével fel kell szorozni. Az adó megállapítási mechanizmust az alábbi példával szemléltetjük.

1.	<i>Einheitswert</i>	10.000 €
2.	<i>Grundsteuermesszahl</i> <sup>63</sup>	2,6%
3.	<i>Grundsteuermessbetrag</i>	26 €
4.	<i>Hebesatz</i>	300%
	<b>Éves ingatlanadó</b>	<b>78 €</b>

**3. Táblázat: Példa az ingatlanadó kiszámolására**

Az értékelés kapcsán csak az ingatlanokra térünk ki, melyet a *BewG* szabályoz. Az értékbecslés az ingatlan beépítettségétől függ. Beépített ingatlanok esetében<sup>64</sup> az egységérték alapja – egy kivétellel – az ingatlan hozamértéke.<sup>65</sup> A hozamértéket egy szorzóval (3 és 8 között)<sup>66</sup> megsokszorozzák, majd az így kapott összeget csökkentik vagy növelik az esetleges értéknövelő/csökkentő tényezőkkel.

<sup>61</sup> Art. 3. Abs. 1 GG

<sup>62</sup> A *GrStG* Art. 15 Abs. 2 alapján a családi házak egységértékének 2,6%-át kell venni az adó kiszámolásakor.

<sup>63</sup> A *GrStG* Art. 15 Abs. 2 alapján a családi házak egységértékének 2,6%-át kell venni az adó kiszámolásakor.

<sup>64</sup> § 76 Abs. 1 *BewG*

<sup>65</sup> A hozamérték kiszámításakor az ingatlan egy éves bérbeadásából befolyó bevételt kell megbecsülni, azzal a feltétellel, hogy az ingatlan tehermentes bérbe adható.

<sup>66</sup> § 80 Abs. 1 *BewG*

## 2.2. Vagyonadó más országokban

Az átfogó jellegű vagyonadó az 1970-es években terjedt el Európa szerte.<sup>67</sup> A 90-es években azonban a tendencia megfordult, jelenleg pedig már alig néhány országban maradt életben a szabályozás.

Államok	Vagyonadó több vagyonelemre
Ausztria	–
Belgium	–
Dánia	–
Németország	–
Finnország	–
Franciaország	X
Egyesült Királyság	–
Hollandia	–
India	X
Japán	–
Luxemburg	–
Norvégia	X
Olaszország	–
Spanyolország	X
Svájc	X
Svédország <sup>68</sup>	–
Szlovákia	–

4. Táblázat: Vagyonadó elterjedtsége<sup>69</sup>

### 2.2.1. Franciaország, az ISF<sup>70</sup>

Az *impôt de solidarité sur la fortune* (jelentése: vagyonra kivetett szolidaritási adó, továbbiakban ISF) témánk szempontjából egy kiemelt figyelmet érdemlő adónem, amit Franciaországban 1989-ben vezettek be. Bevezetése nem előzmények nélküli, hiszen 1982-től egészen 1987-ig volt érvényben az ISF<sup>71</sup> elődje az IGF (*impôt sur les grandes fortunes*, jelentése: nagy vagyonokra kivetett adó). Az ISF-et a *Code général des impôts*<sup>72</sup> szabályozza az Art. 885 A keretében.

Az ISF egy kizárólag természetes személyekre kivetett, éves önbevalláson alapuló progresszív vagyonadó, alanya az ún. *foyer fiscal*, azaz az egy helyen élő adóalanyok (adózó háztartás), akik lehetnek házaspár- vagy élettársak, illetve eltartási szerződés felei. A szabályozás

<sup>67</sup> Ezt megelőzően a vagyonadó elterjedése a skandináv és németajkú, a holland és dán területeken számított elterjedtnak. Több dél-európai országban, sőt rövid időszakra még Írországban és Japánban is ekkortájt került bevezetésre.

<sup>68</sup> 2007-ben eltörölve.

<sup>69</sup> MENNEL, Annemarie – FÖRSTER, Jutta: *Steuern in Europa; Amerika und Asien*, 1. Band, 36.

<sup>70</sup> VEES, Carl Friedrich: *Vermögensteuer in Frankreich: L'impôt de solidarité sur la fortune*, Duncker & Humblot, Berlin, 2004.

<sup>71</sup> Az ISF attól függetlenül van érvényben, hogy az önkormányzatok dönthetnek arról, hogy helyi adóként kivetnek-e ingatlanadót vagy sem, ennek sajátosságaira ehelyütt nem térünk ki.

<sup>72</sup> A francia adójog törvényei egy összefüggő kodifikációt alkotnak. Ez alól csak az adójogi eljárás kivétel, mely egy külön kodifikáció: *Livre des procédures fiscales*.

értelmében a további eltartott személyek külön adóznak, például a munkanélküli nagykorú gyermek.<sup>73</sup>

Az önadózás alapján az adózó kötelezettsége, hogy vagyonáról részletes becslést készítsen, valamint ez alapján kiszámolja a fizetendő adót, azt pedig végezetül minden év június 15. napjáig megfizesse a Kincstár részére.<sup>74</sup> A bevallásban fel kell tüntetni a közös és a külön-külön tulajdonban lévő vagyonelemeket. Az önadózás tekintetében a francia adóhatóságnak a szabályozás ellenőrzési jogosultságot szavatol. Az adóhatóság a bevallásokat három évre visszamenően jogosult felülvizsgálni, viszont bevallás hiányában, továbbá hiányos bevallás esetén a felülvizsgálati jog tíz év.

A bevallási és fizetési kötelezettség azon természetes személyeket terheli, akiknek az adósságokkal csökkentett, azaz összesített nettó vagyona az adott év január 1. napján egy előre meghatározott és bizonyos időközönként változó küszöbértéket meghalad. A kiszámításakor levonható az előző évi jövedelemadó és járulékok, a folyó évi helyi ingatlanadó, továbbá más kötelezettségek (pl. hitelek), ugyanakkor a foglalkozáshoz kapcsolódó adósságokkal a bruttó vagyon nem csökkenthető.

Az adónem progresszív az adókulcsok a megállapított küszöbérték felett az utóbbi években többször alakultak.<sup>75</sup>

<b>Összeghatár €</b>	<b>Százalék</b>
800 000 €-ig	0 %
800 000 és 1 310 000 € között	0,55 %
1 310 000 és 2 570 000 € között	0,75 %
2 570 000 és 4 040 000 € között	1 %
4 040 000 és 7 710 000 € között	1,30 %
7 710 000 és 16 790 000 € között	1,65 %
16 790 000 € felett	1,80 %

**5. Táblázat: ISF sávok 2011-ben**

A hosszabb ideig hatályban lévő sávok minden évben módosultak, így 2011-ben az összeghatárok emelkedtek, 2012-ben a sávok száma háromra csökkent, majd azt követően ismét bővült és az összeghatárok, százalékok is változtak.

Az adónem általános ismertetését követően felsorolás szintjén bemutatjuk, hogy mely vagyonelemek esnek a francia szabályozás értelmében a vagyonadó alá, melyek élveznek teljes körű mentességet.<sup>76</sup>

<sup>73</sup> MENNEL – FÖRSTER i.m. 83.

<sup>74</sup> Nem francia Európai Unió tagállam állampolgárai számára ez a határidő minden év július 15. napja.

<sup>75</sup> Az esetlegesen fizetendő összeg kiskorú gyermekeként 150€-val csökkenthető.

<sup>76</sup> Feltételes mentesség a termelési eszközökre vonatkozik.

Adóköteles vagyonelemek	Teljes körű mentesség
Ingatlanok	Veteránpépjárművek
Készpénz, megtakarítás <sup>77</sup>	100 évnél idősebb antikvitások, bútorok stb.
Javak, mely felett az adózó haszonélvező	Szerzői jogok
Bútorok <sup>78</sup>	Alkalmazottnak juttatott munkaösztönzését szolgáló vállalati részvények
Életbiztosítások, befektetések stb.	
Járművek (gépjármű, magánrepülő stb.)	
Versenylovak	
Ékszerek, arany, nemesfémek	

**6. Táblázat: Adóköteles vagyonelemek<sup>79</sup>**

Az ingatlanok adózása kapcsán megemlítendő, hogy az ingatlan a beépítettségtől függetlenül adóköteles vagyonelem. Értékének kiszámításakor az év első napján képviselt piaci értéket kell alapul venni.

Szem előtt tartva, hogy jelenleg 800.000 € feletti vagyon esetén áll fenn adófizetési kötelezettség, az alábbi táblázat azt tükrözi, hogy a több milliós lakosság mekkora részét érinti a szóban forgó adónem, és hogy átlagosan egy személy mennyit fizet évente.

Adóév	Adózók száma	Adóbevétel (milliárd €)	Egy személy átlagos éves adóbefizetése (€/személy)
<a href="#">2000</a>	244 656	2,238	9 148
<a href="#">2001</a>	268 448	2,390	8 903
<a href="#">2002</a>	281 434	2,270	8 066
<a href="#">2003</a>	299 646	2,335	7 793
<a href="#">2004</a>	335 525	2,646	7 686
<a href="#">2005</a>	395 518	3,076	7 777
<a href="#">2006</a>	456 856	3,68	8 055
<a href="#">2007</a>	527 866	4,031	7 637
<a href="#">2008</a>	565 966	3,810	6 732
<b>2009</b>	559 700	3,270	5 842
<b>2010</b>	593 900	4,460	7 935
<b>2011</b>	291 630	4,321	14 816
<b>2012</b>	290 065	5,043	17 350
<b>2013</b>	312 406	4,390	14 052

**7. Táblázat: Az adózók számának és az adóbevétel alakulása 2000-2013**

### 2.2.2. Norvégia<sup>80</sup>

<sup>77</sup> Ide tartozik a bankbetét, a folyószámla stb.

<sup>78</sup> A bútorok értékének meghatározásakor két lehetőség közül választhat az adózó: általán alkalmazása (vagyonérték 5%-a) vagy pedig az adózó saját maga vagy a jegyző tételes bútorleltárt készít.

<sup>79</sup> A bútorok kapcsán megjegyeznénk, hogy az adózó az érték meghatározásakor két lehetőség közül választhat: általán alkalmazása (vagyonérték 5%-a) vagy pedig az adózó saját maga vagy a jegyző tételes bútorleltárt készít.

<sup>80</sup> MENNEL – FÖRSTER i.m. 64.

Norvégiában a vagyonadó körüli problémák (vagyonelemek értékelése) már többször majdnem ezen adónem megszüntetéséhez vezettek.<sup>81</sup> Kiemelendő, hogy a norvég adóalanyokat csak egy meghatározott küszöbérték felett terheli adófizetési kötelezettség. A vagyonalap az esetleges adósságokkal csökkentett (nettó) vagyon, melybe beletartoznak az ingatlanok, személyautók, bankszámlák stb. Érdekesség, hogy az adón „osztozik” az állam és az önkormányzat, hiszen annak egy részét az államnak,<sup>82</sup> míg egy másik részét az önkormányzatoknak<sup>83</sup> kell megfizetni.

A vagyonelemek értékelésével kapcsolatosan számos probléma merült fel. Visszás helyzetet eredményezhet az, hogy egyes vagyonelemeket a piaci értékük töredékén (pl. ingatlanok esetén maximálisan 30%) számolnak a vagyonalaphoz, míg másokat 100%-os értékükön, így előfordulhat, hogy az immobil vagyon elemek terhelése kisebb, mint a mobil tőkéé.

### 2.2.3. Spanyolország<sup>84</sup>

Spanyolországban sokáig létezett<sup>85</sup> általános vagyonadó (*impuesto sobre el Patrimonio*), amit 1977-ben vezettek be ideiglenes jelleggel, majd tizenöt év ideiglenességet követően hivatalosan is „véglegesítették”.<sup>86</sup> A vagyonadó Navarra és Baszkföld kivételével mindenhol bevezetésre került<sup>87</sup>, melynek indokai az alábbiak voltak:

- a vagyon produktívabb felhasználása
- az adórendszer újraelosztó jellegének megerősítése, lévén elsősorban a vagyonosokat adóztatja.

Franciaországhoz hasonlóan Spanyolországban is csak a természetes személyek vonatkozásában vetnek ki vagyonadót. Az adónem, illetve a vagyonértékelési gyakorlat nagyban hozzájárult a vagyon elemek közti átrendeződéshez. Az ingatlanok esetében a három lehetséges értékelési mód közül a törvény értelmében a legmagasabbat kellett alapul venni:

- kataszteri érték,
- beszerzési érték,
- más adófajtákhoz bevallott és ellenőrzött érték.

A gyakorlatban megfigyelhető volt, hogy az esetek többségében a legalacsonyabb (a piaci érték 20-30%-át kitevő) kataszteri értéket vallották be az adózók. A bankszámlák és a tőzsdei kereskedelemben résztvevő részvények esetében a piaci érték volt a meghatározó. A kereskedésbe nem kerülő részvények múltbeli értéken, nem pedig piaci értéken kerültek elszámolásra. Így a vagyon jelentős része jócskán alulértékelődött, és a tulajdonosok érdekében állt ehhez alkalmazkodni, azaz vagyon elemeket ennek megfelelően átrendezni.

A jogalkotás a 1990-es évektől fokozatosan módosította az adónemet, ami által az üzlet barátabbá, egyszersmind kevésbé redisztributív jellegűvé vált. Ezt követően (1994-ben) a vagyonok meghatározó részét mentesítették az adó alól. A mentesség kritériuma hasonló az ISF-nél látottakhoz.

A változtatás oka, hogy a kormány minél inkább igyekezett a vállalkozói beruházásokat támogatni. Ezzel párhuzamosan aláásva a másik kitűzött célt, az egyenlőtlenségek mérséklését szolgáló újraelosztást. További könnyítésként 2000-ben a tulajdonos által lakott ingatlanok is

<sup>81</sup> 2003-ban javaslat, 2004-ben kormányzati előterjesztés született a vagyonadó fokozatos megszüntetéséről, az ingatlanadó eltörlésével egyetemben. Ám a javaslat nem kapott elegendő támogatást.

<sup>82</sup> Az állami költségvetésbe a vagyon megállapított értékének függvényében 0,2 vagy 0,4%-ot kell befizetni.

<sup>83</sup> Az önkormányzatok felé 0,7%-os adófizetési kötelezettséget ír elő a jogszabály.

<sup>84</sup> WIELAND, Joachim: *Rechtliche Rahmenbedingungen für eine Wiedereinführung der Vermögensteuer*, ver.di, 2003, 30.

<sup>85</sup> Mint később bemutatjuk, bár hivatalosan nem került eltörlésre, oly mértékben elvesztette jelentőségét, hogy a törvényt akár hatályon kívül is helyezhették volna.

<sup>86</sup> Ley 19/1991, 1991. 6. 6.

<sup>87</sup> MENNEL – FÖRSTER i.m. 126.

mentességet kaptak. Egy felmérés szerint 2003-ban a mentességek 64%-ának kedvezményezettje a leggazdagabb 10% volt. 2008. december 23. napján fogadták el az összes adókötelezett számára azt a törvényt, amely alapján a tulajdonosok többsége 100%-os adókedvezményben részesül, azaz gyakorlatilag adófizetési kötelezettségük megszűnt.

#### 2.2.4. Svédország

Svédországban is megpróbálták eltörölni a vagyoadót, sikertelenül. Bár meg kell említeni, hogy az 1990-es évek elején a pénzügyi válság miatt a végrehajtását egy rövid időre felfüggesztették és az adó terhek enyhítésével próbálták a lakásszerzésre ösztönzőleg hatni. Vagyoadó egy kiegészítő jellegű adó, erősítendő az adózás progresszivitását. Az adó alanya nem a személy, hanem a háztartás. A háztartáson belül mindenki a saját tulajdonrésze arányában fizeti meg az adót. Egyedülállónak 1,5 millió SEK, házastársaknak 3 millió SEK értékű vagyon felett kell piaci értékre vetítetten (ingatlanról 75%) évi 1%-nyi adót fizetni. Az ebből befolyó 2003-as bevétel 4,8 milliárd SEK volt.<sup>88</sup>

### 3. Összegzés a nemzetközi példák tükrében

A holland ideiglenes módszer megfontolandó lehet a helyi ingatlanadó esetleges átalakításához, lévén, hogy egyfajta átmenetet jelent a tisztán alapterületen, illetve a tisztán érteken alapuló ingatlan adóztatás között. Mindazonáltal érdemes alaposan átgondolni, hogy az alapterület alapján kiszámolt adó összegét, milyen tényezőkkel lehet és célszerű korrigálni. Nem szabad elfeledkezni arról sem, hogy a korrekciós tényezők, illetve a területi besorolások (lásd *council tax*) fellebbezési hullámot gerjeszhetnek, amennyiben az adó kivetéses adó.

Áttérve a *council tax*-re, látnunk kell, hogy ez a módszer egyfelől előnyös, mert kiküszöböli az ingatlan érték ingadozásából fakadó kockázatot (a piacon észlelt változások az adóterhek nem várt és gyors emelkedéséhez, az adóteher és az adófizetési képesség szétválásához vezethetnek), miközben figyelembe veszi az ingatlan értékét és biztosítja az önkormányzat számára feladatai ellátáshoz szükséges összeget. Másfelől ugyanakkor a brit módszer sem problémamentes, tekintettel arra, hogy a kormány költségvetési politikája – azaz, hogy egy-egy önkormányzatnak mekkora támogatást nyújt – határozza meg azt, hogy egy adózó mekkora összeget fizet, ami nem segíti elő a vagyoni viszonyoknak, teherbíró képességnek megfelelő adózás elvét.

Az értékalapú adóknál felmerül a kérdés, hogy mekkora időközönként célszerű az ingatlanok újraértékelése. Az értékelés gyakoriságának, amennyiben a jogalkotó azt nem az adózóra bízta (lásd ISF), annak költségessége miatt, van egy optimális időintervalluma. A német *Grundsteuer*-nél láthattuk, hogy az 1935-ös és 1964-es egységértékek elavultsága reformért kiállt, miközben a tizenöt év után végrehajtott, walesi felülvizsgálat is problémákat okozott. A költségek minimalizálása, valamint a jogorvoslati eljárások tömkelegének elkerülése érdekében a jogalkotónak elsősorban – ezen vagy egy hasonló módszer választása esetén – egy pár éves (1-3-5) felülvizsgálati intervallumot célszerű választania, figyelemmel az ingatlanpiaci változásokra.

Amennyiben nem az adózó értékeli fel ingatlanát, célravezető lehet értékelő irodákhoz hasonló hivatalok központi fenntartása, lévén, hogy a holland helyi adónál bemutatott az önkormányzatok által megbízott független cégek értékelése esetlegesen jogi aggályokat vethet fel.

---

<sup>88</sup> Uo. 103.

Kérdéses, hogy egy ingatlanadót vajon inkább helyi vagy központi adóként javasolt elképzelni. A kérdésfeltevést nemcsak jogi, hanem költségvetési megfontolások is szegélyezik. A norvég vagyonadó példája jól mutatja, hogy egy adó bevételeiből – már az adó megfizetésekor – az állam és az önkormányzat is részesülhet. Ez különösen, akkor lehet releváns, ha egy vagyonadó vagy egy központi, kötelező jellegű ingatlanadó bevezetésével a jogalkotó eltörli az önkormányzatok által kivethető helyi ingatlanadó típusokat. Ily módon ugyanis elkerülhető a későbbi bonyolult visszaosztás kérdése.

A spanyol vagyonadó kapcsán szemléltettük egy ilyen jellegű adó hosszú távú hatásait. Bár Spanyolországban az adó hivatalosan nem került eltörlésre, nemzetközi tendencia, hogy a korábban bevezetett vagyonadót az országok sorra eltörlik. A megszüntetés indokául gyakran a tőke adóztatásával kapcsolatos nehézségek szolgáltak, különös tekintettel a tőke növekvő mobilitása miatt.

Fontos kihangsúlyozni, hogy a vagyonadóból származó bevételek az országok többségében kismértékben járultak-járulnak hozzá az adóbevételekhez. Számottevőbb bevételt csak azon országok realizálhattak, amelyek mind a háztartásokkal, mind a vállalatokkal megfizették a vagyonadót. Ezen okok miatt a több vagyonelemet terhelő vagyonadó visszaszorult, miközben az ingatlanadó számos országban továbbra is jelen van, annak ellenére, hogy a vagyonadóval kapcsolatos talán legfontosabb probléma (az értékelési probléma) különösen érvényes az ingatlanokra.

Az ingatlanadóval kapcsolatos kutatásunk első részének célja az volt, hogy bemutassuk az adó történetét, kialakulását, jellegzetes megjelenési formáit, azonban nem törekedtünk arra, hogy teljes képet vázoljunk fel. Ezt követően igyekeztünk részletesen bemutatni a vagyoni típusú adóztatás nemzetközi elemeit, különös tekintettel a francia ISF-re. Fontosnak tartottuk ugyanis, hogy a külföldi példák felvázolása minél inkább érzékeltethesse az ingatlanadó bevezetésének nehézségeit, a külföldi gyakorlat alapján kirajzolódó szabályozási kihívásokat.