

**„Cserét pótló vétel” avagy
Mennyi illetéket kell fizetni, ha valaki eladja a
lakását és másikat vesz helyette?
(1. rész)**

Az ingatlan adásvétel során fizetendő „vagyon-szerzési”, azaz hivatalos nevén visszterhes vagyonaátruházási illeték minden vevő számára érzékeny kérdés ingatlan vásárlásakor, így érdemes minden olyan lehetőségre odafigyelni, amellyel jogszerűen csökkenthető e közteher. Hírlevelünkben a Kúria nemrégiben meghozott azon két precedensértékű határozatát szeretnénk röviden bemutatni, melyek a „cserét pótló vétel” részletszabályainak egy-egy fontos jogértelmezési kérdését válaszolták meg a gyakorlatban.

A visszterhes vagyonaátruházási illeték mértéke a megszerzett ingatlan terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke utáni 4%, azaz – egyszerűbben megfogalmazva – az ingatlan-adásvételek túlnyomó részében a vételár 4%-a. Könnyű belátni, hogy ez – a vételártól függően – igen magas plusz költségeket jelenthet a vevők számára. Egy 50.000.000,- Ft forgalmi értékű, a mai budapesti lakásáruk mellett luxusszintűnek aligha nevezhető ingatlannál például 2.000.000,- Ft a fizetendő illeték.



A cserét pótló vétel illetékkedvezménye röviden azt jelenti, hogy ha egy magánszemély szerez, méghozzá lakástulajdon, úgy a visszterhes vagyonaátruházási illeték alapja – az általános szabályoktól eltérően – nem a megszerzett ingatlan terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke, hanem a két érintett lakásingatlan forgalmi értékének különbözete lesz, amennyiben a szerződő felek a lakástulajdonukat elcserélik, vagy a vevő másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül adta el, vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja (utóbbit nevezzük „**cserét pótló vétel**”-nek).

Mit is jelent ez a gyakorlatban? Lakástulajdonok értékkülönbözettel történő cseréjénél a drágább lakástulajdona helyébe olcsóbb lakástulajdont szerző személynek negatív összeg az illetékalapja, így neki nem kell illetéket fizetnie (olvasóink talán emlékezhetnek, hogy 2013. január 1-jét megelőzően a negatív különbözet után is meg kellett fizetni az akkor még kétkulcsos illetéket), míg **az olcsóbb lakást eladó és drágább lakást vásárló személynek a két ingatlan forgalmi értékének különbözete után kell csak a 4% illetéket megfizetnie** (egy 70 milliós és egy 72 milliós forgalmi értékű lakás cseréje esetében az illeték alapja csupán 2 millió forint lenne a drágább lakást megszerző személy számára, ami után $2 \text{ millió} \times 0,04 = 80.000,-$ Ft lenne a megfizetendő visszterhes vagyonaátruházási illeték összege).

Hasonló logikával, ám több részletszabállyal működik a másik eset, amikor **vagy az adásvételt megelőző három éven belül, vagy az azt követő egy éven belül eladott lakását szeretné számításba venni a vevő** az illeték kiszabásakor („**cserét pótló vétel**”). Amennyiben a vevő az adásvételt megelőző három éven belül, vagy az azt követő egy éven belül eladja 70 milliós lakását és megvesz egy 80 milliós lakást, úgy az illeték alapja 80 millió forint helyett csak 10 millió (80 millió – 70 millió) forint lesz, melynek 4%-a (azaz az illeték összege) csupán 400.000,- Ft lesz, a 80 milliós illetékalap esetén fizetendő 3.200.000,- Ft helyett. Fordított esetben (80 milliós lakás eladása és 70 milliós lakás vétele) az ingatlanok forgalmi értékének különbözete (70 millió-80 millió) negatív lenne, így abban az esetben, ha a jogszabályban meghatározott határidőn belül drágább lakást ad el egy magánszemély, úgy a megvett olcsóbb ingatlan után nem kell illetéket fizetnie.

A Kúria nemrégiben közzétett két precedensértékű döntése a cserét pótló vétel illetékkedvezményével kapcsolatban meghatározott határidőkkel (az adásvételt megelőző három vagy azt követő egy év másik lakástulajdon eladására) kapcsolatos egyes részletkérdésekkel összefüggésben önt tiszta vizet a pohárba és szilárdítja meg a bírói gyakorlatot.

Az első jogesetben azzal a kérdéssel foglalkozott a Kúria, hogy a vevő általa megvett lakás („A” lakás) illetékalapját csökkentendő, a lakás illetékalapjának megállapítása során figyelembe venni kívánt másik lakás („B” lakás) adásvételének

milyen státuszban kell lennie az „A” lakás megvásárlását követő egy éven belül ahhoz, hogy az adóhatóság a kedvezmény szempontjából figyelembe vehesse. A perbeli esetben a vevő és az adóhatóság között nem volt vitatott, hogy a vevő a „B” lakást az „A” lakás adásvételét követő egy éven belül adta el, azonban a **„B” lakás eladása során tulajdonjog-fenntartást alkalmaztak a felek** (jogi eszköz, melyet általában akkor alkalmaznak a felek, ha a vételár megfizetése nem közvetlenül a szerződéskötéskor, hanem későbbi pontban, esetleg részletekben történik). A – feltehetően a vételár későbbi kifizetése miatt alkalmazott – tulajdonjog-fenntartás következtében a **„B” lakás tulajdonjogának átruházására az „A” lakás megvásárlását követő egy éven túl került csak sor.**

A Kúria az ügyben a vevőkre nézve kedvezőtlen megállapítást tett: *„Amíg az eladó tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja, addig a tulajdonjog nem száll át, és a tulajdonjog fenntartással történt ingatlaneladásról megkötött adásvételi szerződés az ingatlan tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem alkalmas okirat”.* A jogesetből levonható következtetés így nem más, minthogy amennyiben lakás vásárlás esetén szeretnénk az illeték alapjának megállapításakor figyelembe venni az adásvételt követő 1 éven belül eladott másik lakástulajdonunkat, akkor **fontos, hogy az eladni kívánt lakás esetében a tulajdonátruházás is megtörténjen egy éven belül**, de legalább rendelkezésünkre álljon a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés, amely **nem tartalmazhat tulajdonjog-fenntartást (tekintettel arra, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő adásvételi szerződés az ingatlan tulajdonjoga átruházásának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem alkalmas okirat).**

Hírlevelünk következő számában a Kúria második döntését is bemutatjuk.

Új vertikális csoportmentességi rendelet lépett hatályba 2022. szeptember 1-jén!

Mind a magyar, mind az európai uniós versenyjog tiltja a szabad piaci versenyt korlátozó megállapodásokat, ugyanakkor az EU területén az Európai Bizottság, Magyarország területére nézve pedig a magyar kormány felhatalmazással rendelkezik arra, hogy **bizonyos megállapodásokat kivonjon e tilalom alól. Ezt hívják csoportmentességnek**, ami a gyakorlatban tehát azt jelenti, hogy ha két vállalkozás olyan versenykorlátozó jellegű megállapodást köt egymással (pl. kizárólagos forgalmazásban állapodnak meg),

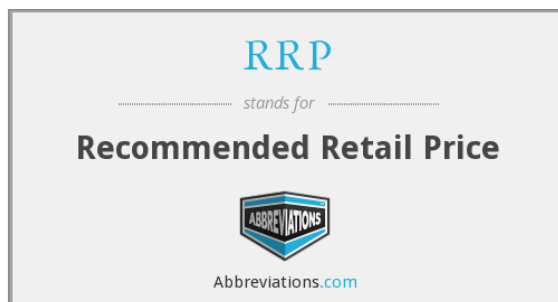
amely csoportmentesség – angolul block exemption – hatálya alá esik, elég erre a tényre hivatkozniuk, így nem fogja őket a versenyhatóság a versenyjog megsértése miatt elmarasztalni.

Jogtörténeti érdekesség ma már, hogy az első két magyar csoportmentességi rendelet nem sokkal a versenytörvény (1996. évi LVII. törvény) 1997. január 1-jei hatályba lépését követően megszületett. Erre azért is nagy szükség volt, mert korábban a versenyjog csak a közvetlen versenytársak közötti versenykorlátozásokat, azaz a klasszikus kartelleket tiltotta, a szállító és a vevő lényegében bármiben megállapodhatott. A vertikális (szállító és vevői közötti) megállapodásokra is kiterjedő új versenyjogi tilalmat aztán 1997 márciusában enyhítették először, amikor a Kormány kiadta a **kizárólagos forgalmazási megállapodások** egyes csoportjainak a versenykorlátozás tilalma alól történő mentesítéséről szóló **53/1997. (III. 26.)**, valamint a **kizárólagos beszerzési megállapodások** egyes csoportjainak a versenykorlátozás tilalma alól történő mentesítéséről szóló **54/1997. (III. 26.) Korm. rendeletet**. Ezek alapján lehetőség volt arra, hogy egy beszállító a vevői, illetőleg egy vevő a beszállítói számára kizárólagosságot írjon elő.

Az ezeket felváltó **55/2002. (III. 26.) Korm. rendelet** már – fontos kivételekkel ugyan, de – a **vertikális megállapodásokat általánosságban** mentesítette a versenykorlátozás tilalma alól, azaz ha **beszállító (eladó) és viszonteladó (vevő) között jött létre ilyen szerződés**, jó eséllyel lehetett hivatkozni a csoportmentességre, legfeljebb öt év határozott idő és a beszállító legfeljebb 30%-os piaci részesedése esetén, feltéve, hogy a rendeletben – az európai uniós versenyjoggal teljes összhangban – felsorolt különösen súlyos korlátozások nincsenek a szerződésben. Sajnos kevesen tudják, de az egyik legfontosabb ilyen (máig létező!) szigorú tilalom a továbbeladási ár meghatározása.

Jó lenne, ha így több mint két évtized elteltével immár mindenkiben tudatosodna: **a szállító nem mondhatja meg a viszonteladójának, hogy mennyiért adja a terméket a saját vevőinek!** Javasolt árat megadhat (saját piaci ismeretei alapján) és maximálhatja is az árat a fogyasztók érdekében (azaz legnagyobb továbbeladási árat kiköthet a viszonteladói felé), azonban a gyakorlatban egyik kikötés sem eredményezhet rögzített továbbeladási árat pl. a javasolt ártól való eltérés szankcionálása, a viszonteladóra történő nyomásgyakorlás vagy egyéb, nem megengedett eszközök útján.

Nem véletlen, hogy **szépen lassan kikoptak a gyakorlatból a termék csomagolására a gyártó által előre rányomtatott fogyasztói árak** (ami 1997 előtt teljesen bevett szokás volt, ám könnyen belátható, hogy a viszonteladó számára eléggé nehézkessé tette az attól való eltérést, így a vertikális áröngzés tilalmának bevezetésével finoman szólva túlhaladottá vált), és a különféle termékek importőreinek árlistájában is megjelent az „ajánlott ár” (**recommended price**) megjelenés, hiszen a viszonteladónál vagy tényleg annyit lesz kapható majd a termék, vagy nem.



Ahogy az EU jogában is, **Magyarországon is kilenc évvel később frissült a szabályozás**, és megszületett az előzővel azonos címet viselő **205/2011. (X. 7.) Korm. rendelet**, amelynek a fő újdonsága az volt, hogy a csoportmentesség feltételei közé bekerült a vevő piacrészének vizsgálata is, azaz nemcsak a szállító, hanem a viszonteladó oldalán is vizsgálni kellett, hogy **nem haladja-e meg a piaci részesedése a 30%-ot**, egyébként a felek nem élvezhették a csoportmentesség kedvezményét. Az 1997 óta töretlenül érvényesülő ötéves szabály nem változott, **öt évnél hosszabb vagy határozatlan időre versenykorlátozó (pl. kizárólagossági) megállapodást kötni továbbra sem lehetett**, emellett pedig érdemlegesen nem változtak a különösen súlyos, azaz a csoportmentesség kedvezményében nem részesíthető korlátozások sem.



Amikor idén májusban megjelent az Európai Bizottság közleménye az új európai uniós vertikális csoportmentességi rendeletről (**VBER, Vertical Block Exemption Regulation**), már számítani lehetett rá, hogy a 205/2011. (X. 7.) Korm. rendelet napjai is meg vannak számlálva. Azt is sejteni lehetett – az európai versenyjogok teljes harmo-

nizációja alapján –, hogy melyek az új irányok. Ezeket a Bizottság közleménye közérthetően, röviden összefoglalta, az alábbiakban.

Egyrészt **megszűnt a vertikális megállapodások csoportmentessége abban az esetben, ha maga a szállító is forgalmazza a terméket végső fogyasztók felé**, azaz a szállító egyben kiskereskedő is. Másrészt **megszűnt az úgynevezett „paritásos kötelezettségek” mentessége is**, ami azt jelentette, hogy az eladó (szállító) köteles volt jobb feltételekkel adni az árut szerződéses partnerének, mint amilyeneket saját más, pl. online értékesítési csatornáin alkalmazott. (Másképp fogalmazva: a szerződés arra kötelezte az eladót, mondjuk egy termék gyártóját, hogy saját webshopjában drágábban kínálja megvételre a terméket, mint amennyiért viszonteladója azt a szerződés alapján megvásárolja.)

A fenti szigorítások mellett enyhébb szabályok is születtek, például **a vevő számára megtiltható mindenféle aktív értékesítési tevékenység** – összhangban az eddig is követett versenyjogi gyakorlattal, a passzív (azaz a vevő vevőjének megkeresésére, pl. bemegy valaki a boltba) értékesítés főszabályként továbbra sem –, emellett pedig **lehetővé vált a különbségtétel a hagyományos és online forgalmazási csatornák értékesítési feltételeinek megállapítása során**.

Természetesen a fenti változások tükröződnek vissza a nemrégiben elfogadott és **2022. szeptember 1-jén hatályba lépő új magyar vertikális csoportmentességi rendeletben** is, melyet Hírlevelünk következő számában mutatunk be.

A&Ktuális
az Aradszky és Képes Ügyvédi Iroda hírlevele
2022. évi 5. szám

Szerkesztő: dr. Képes György

E számunk szerzői:

dr. Csánk Norbert („Cserét pótló vétel”),
dr. Képes György (Új vertikális csoportmentességi rendelet)

A felhasznált képek forrása:

1. kép:
<https://24.hu/fn/gazdasag/2012/10/15/ado-bezar-egy-kiskaput-a-kormany/>
2. kép:
<https://www.abbreviations.com/abbreviation/Recommended+Retail+Price>
3. kép:
<https://eulawblog.files.wordpress.com/2011/02/cropped-eu-image.jpg>