

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Pécsi Tudományegyetem  
Állam- és Jogtudományi Kar  
Doktori Iskola

## Ingatlanpiacok adózása Magyarországon és Romániában

*Tanulmány*

Készítette:  
Balog Ádám  
Gelányi Anikó  
(elérhetőség: [anikogelanyi@hotmail.com](mailto:anikogelanyi@hotmail.com))

## Tartalomjegyzék

---

<b>TARTALOMJEGYZÉK.....</b>	<b>2</b>
<b>1. BEVEZETÉS.....</b>	<b>3</b>
<b>2. INGATLANBEFEKTETÉSEK.....</b>	<b>5</b>
2.1. AZ INGATLANBEFEKTETÉSEK FOLYAMATA.....	5
2.1.1. Célterület meghatározása.....	5
2.1.2. Befektetési típus meghatározása.....	6
2.1.3. A befektetési cél kijelölése.....	6
2.1.4. Pénzügyi terv.....	6
2.1.5. Befektetés előkészítése, tárgyalások.....	7
2.1.6. Vétel.....	8
2.1.7. Fejlesztés.....	8
2.1.8. Hasznosítás.....	8
2.1.9. Exitálás, profit repatriálása, osztalékfizetés.....	8
2.2. INGATLANBEFEKTETÉSI TÍPUSOK.....	8
<b>3. JOGI ÉS ADÓJOGI HÁTTÉR.....</b>	<b>9</b>
3.1. MAGYARORSZÁG.....	9
3.1.1. Ingatlan-nyilvántartás.....	9
3.1.2. Ingatlan társaság tulajdonában.....	10
3.1.3. Társasági adó.....	10
3.1.4. Helyi adók.....	11
3.1.5. Innovációs járulék.....	12
3.1.6. Forrásadó.....	12
3.1.7. Általános forgalmi adó.....	12
3.1.8. Illeték.....	13
3.2. ROMÁNIA.....	13
3.2.1. Ingatlan-nyilvántartás.....	14
3.2.2. Társasági adó.....	14
3.2.3. Helyi adók.....	16
3.2.4. Általános forgalmi adó.....	16
3.2.5. Illeték.....	16
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS .....</b>	<b>17</b>
<b>4. IRODALOMJEGYZÉK.....</b>	<b>22</b>

## 1. Bevezetés

---

Az 1989-90-es éveket követő piaci liberalizáció Kelet-Közép Európában az ingatlanpiacokat is jelentős mértékben érintette. A posztkommunista országok – mint például Magyarország és Románia – jelentősen átalakították gazdasági- és jogrendszerüket, melynek következtében megnyílt az út a nyugati fejlett gazdaságokban már jól ismert ingatlanbefektetési konstrukciók magyarországi illetve romániai alkalmazása előtt.

Természetesen, a gazdasági, jogi rendszerek átalakítása automatikusan nem jelenti a befektetések biztonságának garanciáját. A komoly, kevésbé spekulatív befektetők csak politikailag stabil, gazdaságilag bizonyos szintet elért országban fektetnek be, ezért a két említett ország közül Magyarország már évek óta kedvelt terepe a különböző ingatlanbefektetéseknek, míg Románia csak az elmúlt években vált célponttá. Egyes elemzők szerint az igazi „boom” Romániában még hátra van, melynek az időtávja egyelőre bizonytalan, de nagy valószínűséggel el fogja érni, esetlegesen el is hagyja a magyar piacot.<sup>1</sup>

Dolgozatunk célja annak vizsgálata, hogy egy tipikusnak mondható ingatlanbefektetési konstrukció – melyet a második fejezet mutat be – milyen feltételekkel valósítható meg Magyarországon, illetve Romániában, különös tekintettel adójogi szempontokra. Az ingatlanbefektetés ebben az értekezésben csak a kimondottan haszonszerzésre törekvő, piaci alapokon nyugvó befektetéseket jelenti: állami beruházásokat, támogatásokat, saját lakás céljára történő építkezéseket nem. Ennek megfelelően a befektető elnevezése is a „befektető” vagy a „társaság” lesz. A dolgozat továbbá külön foglalkozik a külföldi befektetőket érintő speciális szabályokkal.

Témaválasztásunknak több oka is volt. Talán első látásra meglepő, hogy Magyarországot például nem a hozzánk történelmi, gazdasági, társadalmi szempontból is közelebb álló Lengyelországgal hasonlítjuk össze. Ilyen elemzések-összehasonlító értékelések szép számmal láttak napvilágot az utóbbi években, ezért sem találtuk különösen érdekesnek, hogy mi is ezek sorát gyarapítsuk. Sokkal inspirálóbb a Romániával való összehasonlítás, még ha szem előtt is kell tartanunk, hogy két ország sok tekintetben élesen különbözik egymástól, így a következtetések levonásakor figyelembe kell vennünk ezeket az alapvető eltéréseket. A román kormányváltás és az ezt követő 2005-ös adóreform olyan mértékben pezsdítette fel az ország iránti érdeklődést, hogy ebből és az adórendszer változásainak előnyeiből Románia akár komoly tőkét kovácsolhat a régió országainak gazdasági versenyében és így esetleg a nyugat-európai befektetők „új Szlovákiája” lehet. Ez a lehetőség irányította a mi figyelmünket is keleti

<sup>1</sup> Népszabadság, 2004. december 3. – „Tízmillió háziurak külföldön“

szomszédunkra. Vizsgálatunknak nem titkolt másodlagos célja annak a felmérése, hogy Románia mennyiben lehet hazánk erős vetélytársa a befektetői csoportok megnyerése terén.

A két ország történelmileg, mind hosszú, mind rövidtávon meglehetősen eltérő utat járt be. Magyarország fejlődése sokkal régebben kezdődött el, annak dinamizmusa jelenleg azonban inkább a fejlett országokéhoz hasonlítható. Ezzel szemben Románia történelme sokkal rövidebb időre tekint vissza, a nagyhatalmak is relatíve rövid ideje tekintik Európa igazi részének. Azonban, Magyarországgal ellentétben, fejlődése dinamikus, az elmúlt évek bruttó nemzeti össztermék növekedési üteme a magyar duplája, sok európai uniós országénak pedig sokszorosa volt.

Emellett jelentősen eltér a két ország településszerkezet, földrajzi jellegzetességei, illetve gazdasági homogenitása is.

Mindezzel együtt például egy külföldi (általában Nyugat-Európából érkező) befektető szempontjából a két ország mégis összehasonlításra kerül, amit figyelembe kell venni a gazdasági- és jogi környezet kialakításakor, hiszen ez versenyhelyzetet eredményez, amire az hazánknak fel kell készülnie.

Románia fejlődése azonban nem csak versenyhelyzetet teremt, hanem lehetőségeket is, ha ezt idejében felismerjük, akkor hasznot is húzhatunk belőle. A magyarországi befektetők az elmúlt évek során megtanulhatták nyugat-európai versenytársaiktól az ingatlanbefektetés modern megoldásait, tőkeerősebbek lettek és emellett jelentős előnnyel indulhatnak a romániai ingatlanpiaci versenyben, hiszen a tekintélyes nagyságú romániai magyar etnikumnak köszönhetően sokkal kisebbek a kulturális/nyelvi különbségekből eredő kockázatok, mint más külföldi befektető esetén. Románia közelsége, az Erdély-Bukarest között megépülő autópálya, az ingatlanok viszonylagos (magyarországi árakhoz viszonyított) alacsony ára szintén erősen kedvez a magyar társaságoknak.

## 2. Ingatlanbefektetések

---

Ahhoz, hogy elemezni tudjuk az ingatlanbefektetések különböző adójogi vonzatait, szükséges ismerni, hogy hogyan zajlik le a befektetéssel kezdődő és exitálással (lezárással – piacról való kilépéssel, tehát az ingatlan eladásával) végződő folyamat, ugyanis jelen dolgozat első sorban az olyan jellegű befektetéseket vizsgálja, melyek a **vásárlás – fejlesztés – hasznosítás – exitálás** folyamatot viszik végig, és nem céljuk az ingatlan hosszú távú fenntartása.

Az alábbiakban szeretnénk bemutatni ezen folyamat alapvető részeit, illetve a lehetséges ingatlanbefektetési típusokat. Természetesen az egyes pontok nem szigorúan egymás után következnek, gyakran felcserélődnek, egymásba mosódnak, sőt, egyes pontok ki is maradhatnak bizonyos feltételek megléte mellett.

### 2.1. Az ingatlanbefektetések folyamata

#### 2.1.1. Célterület meghatározása

Általában első lépésként ország-elemzések, régió-analízisek segítségével meghatározásra került az az ország vagy régió, ahol a társaság befektetni kíván. Ez az esetek egy részében egyértelmű, mivel az adott befektető csak egy bizonyos országban vagy egy szűkebb régióban aktív, egyes nemzetközi befektetési alapok, befektetési társaságok esetén azonban komoly előkészítő munkát jelent.

Egy ilyen munka során megvizsgálják, hogy a lehetséges célterületeken:

- kielégítő-e a magántulajdon védelmének jogi szabályozása;
- a piacgazdaság szabályozási háttere megfelelő-e;
- kialakult-e már, vagy kialakulóban van-e egy egészséges gazdasági szerkezet, fontosabb gazdasági mutatók (GDP, GDP növekedése, infláció, államháztartási hiány, eladósodottság, munkanélküliség) stabilak, és megfelelőek-e;
- ígér-e olyan lehetőségeket, amely miatt különösen érdekes lehet, ilyen például egy privatizációs folyamat, vagy különösen dinamikus várható növekedés az ingatlanpiacon;
- árák a hasonló nagyságrendű és fejlettségű régiókhoz, országokhoz képest;

- várható változások, melyek jelentős hatással vannak az ingatlanpiacra (például várható csatlakozás az Európai Unióhoz, autópálya építések, egyéb jelentős infrastrukturális beruházások);
- stb.

Azok a befektetők, akik Romániába, vagy Magyarországra jönnek, valószínűleg a viszonylag dinamikus gazdasági fejlődésben bíznak és erre építik az üzleti számításaikat.

### **2.1.2. Befektetési típus meghatározása**

A befektetők általában specializálódnak egy bizonyos típusú ingatlanba való investícióra, ilyenkor ez a kérdés alapvetően már eldöntött. Más esetekben a befektető társaság vagy magánszemély felméri, hogy az adott országban vagy régióban milyen típusú ingatlanbefektetési lehetőségek vannak. Az ingatlanpiacra vagy az építőiparra vonatkozóan külön statisztikákat, tanulmányokat készítenek az egyes országokra, régiókra vagy akár a nagyobb városokra is azért, hogy a helyi viszonyokat, tendenciákat nem ismerő befektetők képet kapjanak a lehetőségekről. Ezek a statisztikák, tanulmányok külön-külön bemutatják az egyes típusokra vonatkozó legfontosabb információkat, mint például:

- Irodaépületek mennyisége (m<sup>2</sup>), kihasználtsága, épülőben lévő irodaépületek az elkövetkezendő időszakban;
- Irodabérleti díjak, díjnövekedés tendenciái;
- Kiskereskedelmi üzletek mennyisége (m<sup>2</sup>), tendenciák (pl. bevásárló központok terjedése)
- Ipari-, raktárépületek mennyisége (m<sup>2</sup>), díjak;
- stb.

A különböző típusokat részletesebben elemzi a 2.2. pont.

### **2.1.3. A befektetési cél kijelölése**

A célterület és a típus meghatározása után következhet a konkrét ingatlan kiválasztása.

### **2.1.4. Pénzügyi terv**

Nagyon fontos lépés a megfelelő pénzügyi, megtérülési és finanszírozási számítások elvégzése, melynek során meghatározásra kerül a szükséges tőke, hitel, ezek ütemezésének stb. segítségével a projekt CASH FLOW-ja (pénzáramlása).

A számítások során a következő input adatokat és becsléseket kell meghatározni:

- Akvizíció (vásárlás) költségei;
- Finanszírozás (külső hitel);
- Várható éves bevétel;
- Kamatráták és infláció;
- Befektetési periódus;
- Hozam;
- Akvizíció adó és illetékvonzata;
- Belső finanszírozási lehetőségek;
- Társasági és forrásadó;
- Exitálási scenáriók (eszköz/részesedés értékesítés);
- Pénz repatriálásának lehetőségei;

Az inputok meghatározása után lehetséges csak a megfelelő:

- CASH FLOW előrejelzések;
- Profit számítások;
- Teljesítmény indikátorok ( $IRR^2$ ,  $ROI^3$ , cash-on-cash) kiszámítás;
- Adófizetés;
- Eszköz vagy részesedés értékesítés;
- Tőke-hitel finanszírozás optimalizálás;
- Halasztott adófizetés miatti diszkont meghatározása.

### **2.1.5. Befektetés előkészítése, tárgyalások**

A tranzakciót megelőzik az eladóval folyó tárgyalások, az alkufolyamat. Általában ilyenkor zajlani le a szinte kötelező átvilágítás, az adó, jogi és pénzügyi kockázatok feltárása, összecszerúsítása.

---

<sup>2</sup> Belső megtérülési ráta

<sup>3</sup> Return on investmen



Nagyon fontos a megfelelő szerződés elkészítése, mely garancia arra, hogy a jövőben esetlegesen előforduló váratlan helyzeteket is kezelni tudja.

#### **2.1.6. Vétel**

A fizetés során figyelni kell a megfelelő adminisztrációra és a fellépő kötelezettségek teljesítésére.

#### **2.1.7. Fejlesztés**

A terveknek megfelelő fejlesztés (ha van ilyen) elvégzése, azaz első lépésben az épület megépítése, felújítása, átalakítása, majd a szükséges üzleti terv elkészítése, és az ingatlan működtetésének beindítása a megfelelő marketingkampánnyal, értékesítéssel, stb.

#### **2.1.8. Hasznosítás**

Az ingatlan hasznosítás általában bérbeadást, esetleg vendéglátóipari tevékenységet jelent.

#### **2.1.9. Exitálás, profit repatriálása, osztalékfizetés**

A tervezésnek megfelelően, a szükséges módosításokat elvégezve a befektetés a profit repatriálásával, újra-befektetésével, osztalék formájában való kiosztásával, illetve ezek kombinációjával végződik.

### **2.2. Ingatlanbefektetési típusok**

Az ingatlanbefektetések számos szempontból kategorizálhatóak (elhelyezkedés, nagyság, érték, minőség, stb.), az alábbiakban az általunk legfontosabbnak ítélt, típus szerinti kategóriákat soroljuk fel:

- Irodaépület;
- Kiskereskedelmi üzlethelyiség;
- Raktár;
- Vendéglátóipari ingatlanok:
  - Üzleti célú utazás;
  - Turizmus
- Lakóépület;

### 3. Jogi és adójogi háttér

---

A harmadik részben mutatjuk be az ingatlanbefektetésre hatással lévő magyar és román jogi háttérrel, nagy hangsúlyt fektetve az adójogszabályokra.

#### 3.1. Magyarország

Magyarország jogállam, a magántulajdon védelmét garantálja az Alkotmány<sup>4</sup> és a Polgári törvénykönyv<sup>5</sup> is. Főszabályként minden magyar illetve más európai uniós tagállami természetes és jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdasági társaság (továbbiakban együtt: „társaság”) megszerezheti bármely magyarországi ingatlan tulajdonjogát.<sup>6</sup> Az ingatlanok tulajdonjogviszonyainak jelentős többsége rendezett, a hazai és külföldi befektetőket biztonságos jogszabályi környezet várja.

Magyarország esetében három befektetői körrel beszélhetünk: belföldi, külföldi valamint az Európai Unió más tagállamából jövő beruházóról. Az első és utolsó csoportra az Európai Unió alapelveinek, a diszkrimináció tilalmának megfelelően ugyan azok a szabályok érvényesek.

##### 3.1.1. Ingatlan-nyilvántartás

A Ptk. 117. § (3) bekezdése értelmében ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba (telekkönyv) való bejegyzése is szükséges. Az adott ingatlanhoz tartozó tulajdoni jogokat, kötelezettségeket és fizikai adatokat a körzeti földhivatalok vezetik be az ingatlan-nyilvántartási rendszerbe. Kétség esetén főszabályként az minősül tulajdonosnak, aki a telekkönyvbe be van jegyezve. A regisztrációhoz különböző formalitások (például ügyvéd vagy közjegyző által ellenjegyzett szerződés) szükségesek, amelyek azt meglehetősen időigényessé teszik.

Külföldi természetes személyek és társaságok is tulajdont szerezhetnek Magyarországon ingatlanvagyont, termőföld kivételével. Bizonyos esetekben szükséges az illetékes közigazgatási hivatal engedélye a vásárláshoz, de az erre kötelezettek száma Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozásával jelentősen lecsökkent. Amennyiben külföldi társaság Magyarországon ingatlanvagyonnal rendelkezik, és ezt hasznosítja, fióktelepet kell alapítania.

---

<sup>4</sup> 1949. évi XX. törvény 9. és 13. §

<sup>5</sup> 1959. évi IV. törvény 2. és 3. §

<sup>6</sup> Római Szerződés 12. cikk: tilos az állampolgárságon alapuló bármely megkülönböztetés

### 3.1.2. Ingatlan társaság tulajdonában

A magyar gazdasági jog (a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV törvény) szerint a fő társasági formák: a korlátolt felelősségű társaság („Kft”), a részvénytársaság („Rt”), a betéti társaság, a közkereseti társaság, és a közös vállalat. Az ingatlanbefektetések számára a korlátozott felelősségű formák, azaz a **Kft** és az **Rt** a legmegfelelőbbek, ezek közül is előbbi az, melyet egyszerűsége miatt leginkább alkalmaznak. Bármely társaság tulajdonolhat – termőföld kivételével- bármilyen ingatlant. (Termőföldnek csak természetes személy lehet a tulajdonosa.).

Az Európai Unió fontos alapelve a letelepedés – vállalkozás szabadsága. A Római Szerződés letelepedés szabadságáról szóló 43. cikke értelmében minden olyan korlátozás tilos, ami egy tagállam polgárainak egy másik tagállam területén való letelepedésére, azaz vállalkozására vonatkozik. Ugyanez a tilalom érvényes az ügynökségek, fióktelepek vagy leányvállalatok alapítására vonatkozó korlátozásokra, feltéve, ha e vállalkozásokat egy másik közösségi tagállam polgárai kívánják létrehozni.<sup>7</sup> Vagyis nemzeti elbánást biztosít a tagállamok azon polgárainak, akik egy másik tagországban, esetünkben Magyarországon kívánnak gazdasági tevékenységet folytatni, vagyis ingatlan tulajdonjogát megszerezni és birtokolni.

Külföldi, nem uniós tagállamból érkező befektetők által alkalmazott megoldás még a **fióktelep** alapítás.

### 3.1.3. Társasági adó

A társasági adóról és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény („Tao”) értelmében Magyarországon a társasági adó 2004. január 1. óta 16%, az adóalapot az adózás előtti eredmény, illetve a különböző növelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével kell meghatározni. Az ingatlanbefektetéssel foglalkozó társaságokra is ez a törvény vonatkozik.

Az említett törvény értelmében egy ingatlanhasznosítással foglalkozó társaság adóalapjára elsősorban a hasznosításon, értékesítésen elért bevétel, a pozitív árfolyam-különbözet, illetve a számviteli törvény szerinti értékcsökkenés van pozitív hatással, míg csökkentőleg hatnak az elismert költségek, a negatív árfolyam-különbözet, az adótörvény szerint elismert értékcsökkenés és a kamatráfordítás (főleg nagy tőkeáttétel esetén). Kamatráfordítások esetén csak az ingatlan aktiválása után felmerült kamatok számolhatóak el ráfordításként, az az előttiek bekerülnek a beruházási értékbe.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Szvt”) liberálisabb értékcsökkenés szabályozásához képest a Tao meglehetősen konzervatív, az épületek értékcsökkenése 2,4,6

<sup>7</sup> Berke – Boytha - Dienes Ohm – Király – Martonyi: Az Európai Közösség kereskedelmi joga, KJK – Kerszöv Kiadó, Budapest 83. oldal

százalék lehet, szerkezettől függően, bérbeadás esetén alkalmazható egy 5%-os kedvezményes ráta.

Fontos ezek mellett még megemlíteni az **alultőkésítés** szabályát (Tao 8.§ (1) j) és (5) bekezdések), mely szerint növeli az adóalapot a nem pénzügyintézzel szemben fennálló kölcsön adóévi napi átlagos állományának saját tőke adóévi napi átlagos állománya háromszorosát meghaladó kötelezettségre jutó kamat, amennyiben az ráfordításként, vagy eszköz bekerülési értékének részeként lett elszámolva. Ez utóbbi ingatlanbefektetési projektek esetén valószínűsíthető.

Szintén ismerni kell a Tao **veszteségelhatárolási szabályait**. Főszabályként az adott év adóvesztesége korlátlanul elhatárolható (2004. óta), és beszámítható a következő nyereséges adóévekben. Bizonyos esetekben (tevékenység megkezdését követő 4. évtől a veszteség továbbviteléhez szükséges az adóhatóság engedélye, amennyiben a vállalkozás egymást követő két adóévben veszteséges) az elhatároláshoz szükséges az adóhatóság engedélye. Fontos változás 2004-től, hogy az üzleti vagy cégértéket („goodwill”) újra kell értékelni, amennyiben a goodwill-t elkönyvelő társaság összeolvad azzal a társasággal, melyen a goodwill-t realizálta. Ennek következtében az ingatlanbefektetések jelentős nagyságú adóspórolási lehetőségtől estek el.

Az exitálás szempontjából fontos, hogy a magyar jogszabályok értelmében a külföldi illetőségű cégtárs (részvényes) nem adózik Magyarországon a magyar társaságban való részesedésének eladásából származó jövedelme után.

#### **3.1.4. Helyi adók**

A helyi önkormányzatok jogosultak a törvényben (1990. évi C. törvény a helyi adókról – „Htv”) meghatározott fajta és mértékű helyi adók kivetésére, azonban 2005.-ben az adó törvényben meghatározott felső mértékétől legfeljebb a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal-változás mértékével térhet el. Az ingatlanbefektetések szempontjából fontos helyi adók a következők:

- A **helyi iparűzési adó** maximum korrigált árbevétel (árbevétel + a kamatbbevétel 50%-a, csökkentve az anyagköltséggel, közvetített szolgáltatásokkal, eladott áruk bekerülési értékével) 2%-a lehet. Az iparűzési adót kevés országban vetik ki, így esetlegesen sokat nyomhat a latban a befektető mérlegelésekor. (Igaz az iparűzési adó 25 %-a helyett 2005. januártól már 50 %-a leírható a társasági adóból).<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> www.gkm.hu

- A lakás és nem lakás céljára szolgáló épület vagy épületrész m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete után maximum 900 Ft/m<sup>2</sup>, vagy a korrigált forgalmi érték 3%-ának megfelelő **építményadó** vethető ki.
- A telek m<sup>2</sup>-ben számított alapterülete után maximum 200 Ft/m<sup>2</sup>, vagy a korrigált forgalmi érték 3%-ának megfelelő **telekadót** vethet ki az önkormányzat.

### **3.1.5. Innovációs járulék**

A 2004-ben bevezetett innovációs járulék (2003. XC. törvény a Kutatás és Technológiai Innovációs Alapról) 2005-től a helyi iparüzési adó alapjának 0,25%-a lesz. Az innovációs járulék (és a helyi adók) a társasági adóban elismert költségnek számít.

### **3.1.6. Forrásadó**

Nincs forrásadó levonási kötelezettség a külföldre fizetett kamaton és jogdíjon. Az osztalékra vonatkozó forrásadó levonási kötelezettség szintén megszűnik 2006. január 1-től. Jelenleg 20% osztalékadó-fizetési kötelezettség terheli a külföldre fizetett osztalékot, melyet a legtöbb kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményünk lecsökkent 5, 10, 15%-ra. EU tagországokba fizetett osztalék bizonyos feltételek (ha a részesedés mértéke 20%)<sup>9</sup> fennállása mellett szintén mentesül az osztalék forrásadóztatása alól a Tao-ba is belefoglalt Anya – Leányvállalati Irányelv rendelkezései miatt. Egyes tranzakciók esetén előfordulhat az osztalékká minősítés, így például jogdíj kifizetés vagy felszámolás esetén, amennyiben a felszámolás értéke meghaladja az eszközértéket.

A fióktelep jövedelme szintén lehet osztalékadó tárgya.

### **3.1.7. Általános forgalmi adó**

Az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény („Áfa törvény”) szabályozza a társaságok áfával kapcsolatos jogait és kötelezettségeit. Az Áfa törvényre nagy hatással volt az EU csatlakozás, gyakorlatilag teljes mértékben EU kompatibilisnek tekinthető, melynek az is oka, hogy az áfa szabályozás esetében valósult meg leginkább a pozitív adóharmonizáció az EU-ban.

Az általános, 25%-os áfa kulcs vonatkozik az ingatlanbefektetéssel kapcsolatos tranzakciókra is általában. Így 25%-os áfa vonzata van az építési telek illetve a nem lakóépület értékesítésének és lízingjének. Lakóépület értékesítése csak az első alkalommal von maga után áfa-fizetési kötelezettséget.

---

<sup>9</sup> 2005-ig ez 25 % volt.

Ingatlan bérbeadása főszabályként áfa-mentes tevékenységnek számít, ám az adózó bizonyos szigorú határidőhöz (jogvesztő) kötötten kérheti, hogy tevékenysége tartozzon bele az áfa-körbe.

### **3.1.8. Illeték**

Az ingatlanvásárlás illetékfizetési kötelezettséget keletkeztet a vevőnél, melynek mértéke alapesetben 10%. Ingatlanértékesítéssel foglalkozó társaság esetén kedvezményes kulcsot kell alkalmazni, melynek mértéke 2%, ennek azonban feltétele, hogy az ingatlant az adózó 2 éven belül értékesít. A vevő mentesül az építési telek vételéhez kötött illeték alól, amennyiben a lakóingatlan 4 éven belül megépül és a kötelezett betartja a szigorú eljárási szabályokat. Különböző kedvezmények vonatkoznak még lakóingatlanok vásárlására, de ezek nem tesznek ki jelentős összeget.

Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok (például haszonélvezeti jog) vétele szintén illetékfizetési kötelezettséget keletkeztet.

Ingatlantulajdonnal rendelkező társaság (project cég) adás-vétele nem von maga után illetékfizetési kötelezettséget.<sup>10</sup>

### **3.2. Románia**

Az ország jogrendje rohamosan zárkózik fel a modern államokéhoz, a magántulajdon védelme alkotmányos alapelv, a jogbiztonság folyamatosan javul. Az 1990-es rendszerváltás óta gyökeresen átalakultak az ingatlan tulajdonlására vonatkozó jogszabályok. A változások következtében ma a román jogi és természetes személyek korlátlanul jogosultak ingatlanvásárlásra, ingatlan tulajdonlására és hasznosítására, ebben az sem jelent problémát, ha a jogi személy (például korlátolt felelősségű társaság) tulajdonosai külföldi személyek. Külföldi, így magyar jogi és természetes személyek számára épületek (lakások, házak, egyéb építmények) tulajdonlása engedélyezett, illetve használati jog (bérlet, haszonbérlet, stb.) alapítása bármilyen ingatlanon. Földet külföldi személyek főszabályként nem vásárolhatnak Románia Európai Unió csatlakozásáig, kivéve egyes országokat, amelyekkel Románia erre vonatkozó egyezményt kötött vagy a viszonyosság elve miatt erre lehetőséget teremtett a törvényhozó. Magyarországgal például nincs Romániának ilyen egyezménye és a viszonyosság sem jöhet szóba.

---

<sup>10</sup> Illetékek terén 2005. januártól egyelőre nem következtek be nagy változások, de várhatóan később mind a feltételek mind az összegek módosulni fognak.

### **3.2.1. Ingatlan-nyilvántartás**

A román jogszabályok értelmében okiratba kell foglalni bármely megegyezést, amely az ingatlan tulajdonjogának átruházásával jár. Továbbá, szükséges az átruházás telekkönyvbe való bevezetése annak érdekében, hogy a tulajdonjog harmadik felekkel szemben is védelmet nyerjen.

Figyelembe kell venni a bejegyzési eljárás során, hogy a telekkönyvi rendszer Románia egyes területein csak a közelmúltban lett bevezetve, illetve megújítva, így az adott ingatlan tulajdonjogviszonyainak tisztásához mindenképpen érdemes helyi jogi képviselő segítségét kérni. Az erdélyi területeken sokan mai napig nem tudják igazolni tulajdonjogukat, ilyen esetekben tanúkkal, iratokkal próbálják meg igazukat bizonyítani, majd pozitív eredmény esetén jogukat a telekkönyvbe bejegyeztetni. Ez a zavaros állapot sokszor már végső stádiumban lévő adás-vételt hiúsít meg, amikor is kiderül, hogy a tulajdonosnak vélt másik fél papír szerint nem az, vagyis az államé a megvásárolni kívánt ingatlan. Ennek ismeretében Romániára hatványozottan érvényes az, ami Magyarországra a lakásmaffia-jelenség óta, hogy a tranzakció lebonyolítása előtt mindenképp körültekintően, tisztességes és szakmájában jártas ügyvéd közreműködésével ajánlatos eljárni.

Az ingatlanvásárlás esetén a román jogszabályok értelmében illetéket kell fizetnie a tulajdonjogot megszerző félnek. Az illetéket az adás-vétel közjegyző előtti hitelesítéskor kell megfizetni, ezután a bejegyzés 1 nap, a telekkönyvi bizonylat kiállítása 2-3 hét alatt történik meg.

### **3.2.2. Társasági adó**

A román illetőségű, illetve Romániában telephellyel rendelkező társaságok 2005 január elsejétől egységesen 16% társasági adó fizetésére kötelezettek. Az új román kormány átfogó adóreform végrehajtását tervezi, mely során egységesen 16%-os társasági és személyi jövedelem adókulcsot vezettek be már január 1-től, valamint a későbbiekben egyéb, az ország versenyképességét növelő csökkentéseket, kedvezményeket szándékoznak bevezetni.<sup>11</sup>

A társasági adóalap meghatározásakor a román társasági adóról szóló törvény (414/2002. számú törvény a társasági nyereségadóról) értelmében az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem belekerül a normál adóalapba, ehhez azonban szükséges, hogy a kiadást nyilvános tenderen hirdessék ki, akár állami akár magántulajdonban lévő ingatlanról van szó.

---

<sup>11</sup> A szlovák adócsökkentéskor még sokan adtak hangot azon kétségeiknek, balsejtelmeiknek, hogy így hatalmas bevételtől esik el az állam. Azóta azonban bebizonyosodott, hogy a bevételek látványosan nőttek (35 %-kal csak a társasági- és a személyi jövedelemadóból), valamint megemelkedett a külföldi stratégiai befektetők száma és a működő tőke nagysága is.

Kedvezményes, 10%-os adókulcs alkalmazható az ingatlanvagyon vagy üzletrész értékesítéséből származó jövedelemre, amennyiben a tranzakciót nem kapcsolt féllel hajtott végre a társaság, az eladást megelőzően legalább 2 évig volt tulajdonában az eszköz, és 2003. december 31. után került tulajdonába.

Az adó-értékcsökkenésnél eltérő szabályok vonatkoznak az ingatlanra. A föld nem értékcsökkenthető, az épületek értékcsökkenése az épület típusától függ, 40-50 év alatt értékcsökkenthető lineáris leírással.

Bizonyos költségek, ráfordítások nem érvényesíthetők az adóalapban. Ingatlanbefektetések esetén ezek közül különösen fontos a nem pénz vagy hitelintézetnek fizetett kamat. Egyrészt csak egy bizonyos kamatrátán belül ismeri el a törvény adóalapban érvényesíthető ráfordításnak a kamatot (Román Nemzeti Bank által meghatározott benchmark), másrészt amennyiben a saját tőke/kölcsön arány nem éri el az egyet, akkor csak a kamatbevétel és az egyéb bevétel 10%-nak megfelelő kamatráfordítás vonható le. Az így le nem vonható kamatráfordítás azonban elhatárolható. 2006-tól várhatóan áttérnek a magyarhoz hasonló 3:1 arányú alultőkésítési szabályozásra.

Az esetleges adóveszteségek főszabályként 5 évre határolhatóak el. Átalakulás esetén csak az a veszteség vihető tovább, amely a fennmaradó társaságnál keletkezett az átalakulás előtt.

A társaságoknak a ROL (román lei) folyamatos devalvációja miatt elég tág lehetőségei voltak fix eszközeik átértékelésére. Adó szempontból ez a lehetőség 2004-től megszűnt, mivel már nem indokolt ennyire figyelembe venni az inflációs hatást.

A román jogszabályok különböző kedvezményeket adnak a közvetlen befektetéseket végrehajtóknak, ilyen például bizonyos eszközök 50%-os egy éven belüli értékcsökkenthetősége (ingatlan nem), vagy az 1 millió USD feletti beruházás esetén a beruházás értéke 20%-nak adóalapban való érvényesíthetősége.

Az osztalékfizetést 5 illetve 10% (természetes - jogi személy) osztalékadó terheli, amennyiben belföldi társaság számára lett kifizetve. Kettős adóztatási egyezmény esetén ugyanezen ráták vonatkoznak a külföldre való fizetésre, ha nincsen ilyen, akkor 15%-os forrásadó terheli az osztalékfizetést. Az EU csatlakozás után várható az osztalékadó csökkenése, bizonyos (magyarországihoz hasonló) feltételek mellett akár 0%-ra.<sup>12</sup>

A kamatra és a jogdíjra 15% forrásadó levonási kötelezettség vonatkozik kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény hiányában.

---

<sup>12</sup> Legalább 20%-os tulajdoni hányad minimum 2 éven át



### **3.2.3. Helyi adók**

A román önkormányzat kivethet **építményadó** és **telekadót** a helyi adókról szóló törvény alapján. Az építményadó az épület könyv szerinti értékének 0,5 – 1,5%-a, míg az évente fizetendő telekadó pedig egy fix összeg négyzetméterenként, amely összeg függ a telek nagyságától és a régiótól, a területhasználati kategóriától.

### **3.2.4. Általános forgalmi adó**

A magyar szabályozáshoz hasonlóan, az ingatlan bérbeadás főszabályként áfa mentes tevékenység, azonban választható, hogy a normál szabályok szerint adózzon 19, illetve a tervezett csökkentés után 16%-kal.

Ingatlan értékesítése vagy lízingelése 19% áfával adózik, amennyiben jogi személytől (társaságtól) jogi személyhez került, vagy pedig jog személytől természetes személyhez.

Különböző kedvezményeket élvez az ingatlanpiaci szektor. A kivitelezési munkákon felmerült 19% áfát például lehetőség van halasztottan kiróni a vevőre, a kivitelezés teljes befejezéséig. Jelentős beruházások esetén pedig lehetőség van az input áfa 30 napos csúszással történő befizetésére.

### **3.2.5. Illeték**

Az ingatlan vásárlás illetékfizetési kötelezettséggel jár, illetve jelentős közjegyzői díjakkal. Az illetékek és díjak pontos mértéke az ár, illetve bizonyos küszöbértékek alapján került meghatározásra.

## Összehasonlítás

---

A versenyképesség és a tőkevonzás növelése érdekében valóságos adóverseny bontakozott ki a régióban. A gazdasági növekedés ütemét tekintve eközben Magyarország az élbolyból a sereghajtók közé került.<sup>13</sup> Igaz, hogy az elmúlt öt év átlagát tekintve Magyarország még mindig az élen áll, de ha csupán az utóbbi két évet vesszük alapul, akkor a helyzet már korántsem ilyen rózsás.<sup>14</sup>

A román adóreform ugyanakkor erősen fellendíti-fellendítheti a román gazdaságot<sup>15</sup>, igaz, magában hordozza azt a veszélyforrást, hogy az adóreform várt sikere, a beruházó érdeklődés elmarad, a várt mértéknél kisebb lesz, illetve, hogy az ezekből remélt adóbevétel még nem jelenik meg 2005-ben, vagyis az idei évet költségvetési deficittel zárja az ország.<sup>16</sup>

Románia az adóreform intézkedéseivel tagadhatatlanul egyre vonzóbbá válik a befektetők számára. Nink Gabriella, a KPMG Tanácsadó Kft. adópartnere is kihangsúlyozta az index nevű internetes újság vele készített interjújában, hogy Románia az alacsony adókulcs és az egyszerűsített adórendszer bevezetésével hosszú távon nagy előnyre tett szert versenyképesség terén. Románia valószínűsíthetően 2007-ben történő EU-csatlakozása, autópályák épülése és a csatlakozás feltételeként végrehajtott-végrehajtandó gazdasági, jogi reformok következtében egyre több külföldi társaság lát majd nagy lehetőséget romániai ingatlanok megvételében.

Az országok összehasonlításánál mi elsősorban az adókulcsok mértékét vettük alapul, de ettől eltér(het) a tényleges adóterhelés: például Magyarországon az iparüzési adó léte egyes ágazatokban azt eredményezi, hogy az adóteher akár 25-30 százalékos társasági adókulcsnak felel meg. Ezt figyelembe véve már más megítélés alá esik az egyébként versenyképesnek mondható 16 százalékos társasági adókulcs is. A környező országok gazdasági helyzetét, jogszabályi változásait figyelve észre kell vennünk, hogy az országok közötti versenyképességi harcban Magyarországnak mielőbb átfogó adóreformmal kell lépnie, ennek bekövetkeztének egyelőre azonban nem sok jelét látni. Ha Magyarország az adózás szempontjából valóban versenyképes kíván maradni, akkor további lépésekre van szükség és

---

<sup>13</sup> Kiemelnénk, hogy Magyarország és immár Románia a 16 %-os társasági adókulccsal a mezőny éllovasának számítanak Európában e tekintetben.

<sup>14</sup> Vértés András, a GKI elnökének Népszabadságnak adott nyilatkozata alapján

<sup>15</sup> „Románia gazdaságának versenyképességi vizsgálata. Megoldási javaslatok a 2000-ik, 2005-ik, 2010-ik évre” címmel a Román Akadémia Kiadó gondozásában megjelent átfogó gazdaságelemzésben a két közgazdász tanár: Dan Voicules és Cezar Mereuta is kifejti, hogy 1999-2005 közötti időszak második felének a célja az adókulcs csökkentése, így a jövedelmek növekedésével az adóalap összege is emelkedni fog. Ezáltal a reálkereset és a beruházások száma növekszik. (www.sepsiszentgyorgy.info –Dénes István)

<sup>16</sup> Calin Popescu Tariceanu miniszterelnöknél tett látogatása során az IMF (Nemzetközi Valutaalap) romániai képviselője, Graeme Justice is hangsúlyozta, hogy a kormánynak vigyáznia kell arra, hogy a költségvetési hiány ne nőjön túlságosan nagyra. (www.hirek.ro)

rövid határidőn belül valódi megoldást kell találni a helyi adóval és a társadalombiztosítási járulékkal összefüggő kérdésekre. Az élők munkateher csökkenése és a kiszámítható adózási környezet növeli a versenyképességet és a befektetői kedvet.

Egyelőre azonban úgy néz ki, hogy Magyarország az adóreform helyett a befektetők eligazodását, ügyintézését könnyítené.<sup>17</sup> Valamint abban bíznak, hogy elég nyomós érv a magyarországi befektetés mellett, hogy a magyar piac stabilabb, kiszámíthatóbb, valamint az ország földrajzi helyzete is ígéretes lehetőségeket kínál, híd lehet a Távol-Kelet és Európa között. Európai uniós tagságunk mind a magyar, mind más tagország állampolgárainak lehetővé teszi, hogy európai hitelintézetektől vegyenek fel kölcsönt, amelyek akár az ingatlan értékének 70%-ának megfelelő összeget is rendelkezésükre bocsájt a hazai, államilag támogatott kamatnál kedvezőbb feltételek mellett.

Hazánkra jellemző még, hogy gyakran egyedi támogatásokat nyújt a külföldi befektetők vonzása érdekében. Ennek hosszú távú eredményessége, hatékonysága azonban vitatott a szakemberek körében is.

A román adóreform Magyarországra, a magyarországi befektetésekre tett hatásával kapcsolatban sokan bocsájtkoztak jóslatokba az elmúlt egy-két héten:

Rencz Botond, az Ernst&Young adópartnere szerint a román adócsomag elsősorban az új befektetők megszerzése terén lehet sikeres, semmint a már Magyarországon tevékenykedő befektetők elcsábításában, hiszen Magyarország és Románia között az adózási kérdéseken kívül, befektetői szempontból fontos feltételekben még mindig nagy a különbség, Magyarország javára. Ilyen fontos szempont az EU-tagság, amely jelentősen megkönnyíti és olcsóbbá teszi a Magyarországon tevékenykedő gyártók vámeljárait. Erdős Gabriella, a PricewaterhouseCoopers adópartnere is osztja Rencz Botond véleményét, vagyis elképzelhetetlennek tartja azt, hogy a hazánkban tevékenykedő magyar vagy külföldi tulajdonú cégek megindulnának Romániába a 16 %-os adóreform hírére, mivel az adózási kérdések csupán a sokadik helyen szerepelnek a beruházási döntéseket befolyásoló tényezők sorában.<sup>18</sup>

Az előző bekezdésekben idézett nyilatkozatok a Napi gazdaság 2005. január 5-ei számában jelentek meg, egy héttel később, 12-én azonban egy másik szakember már a következőket mondja:

Morva Gábor, a KÉSZ Kft. szóvivője szerint igenis a betelepülést alapvetően befolyásoló gazdasági környezet egyik legfontosabb mutatója éppen a célországban érvényes adókulcs

<sup>17</sup> Csábító receptek, Népszabadság online, Szabó Brigitta

<sup>18</sup> Napi gazdaság 2005. január 5. szám, Pár év múlva lesz éles az adóverseny

mértéke. Vagyis ő pont az ellenkező véleményen van, amikor azt mondja, hogy a Romániában most bevezetett 16 százalékos, egykulcsos adórendszer valószínűleg érezhető majd hatását a Magyarországra áramló külföldi tőke nagyságában is. Eddig két szakember véleménye áll szemben az övével, de ha figyelembe vesszük Kócza Zsolt, az Agrograin Rt. Kereskedelmi igazgatójának az álláspontját, akkor már egyenlő számban lesznek mindkét oldalon. Kócza Zsolt szerint a tőke természetesen azokat a területeket preferálja, ahol kisebb az elvonás mértéke.<sup>19</sup>

Azt, hogy a befektetők, a piac hogy fog reagálni a román változásokra még nem lehet előre látni, de talán abban mindkét oldal megegyezik, hogy Magyarországnak mindentől függetlenül nagy feladatai vannak még a gazdaság fellendítése és a befektetők idevonzása illetve megtartása terén.

Lehet, hogy egyszerűen egy folyamatról van szó, ami nálunk már régebben lezajlott, de Romániában csak most következett be, vagyis rövidtávon Románia hihetetlenül nagy utat fog bejárni, de utána ez a fejlődési ütem az ő esetükben is beáll a régió fejlettebb országainak ütemének megfelelően.

Hiszen míg a magyar ingatlanpiac a 90'-es évek elején ígért gyors, magas nyereséget, addig Romániában két-három évvel ezelőtt kezdődött el az ingatlanok befektetési célú, rövid idő alatt nagy hasznot hozó felvásárlása. Ahogy hazánkban, úgy a keleti szomszédunknál is megjelentek a nyugat-európai, a nálunk is hatalmas területeket megszerző németek, osztrákok mellett a holland, olasz befektetők. Elsősorban mezőgazdasági területekre nagy az igény, mivel Romániában a földek értéke esetenként akár évi 100 %-kal is növekedhet, azaz megduplázódhat. (Érdekességként jegyezzük meg, hogy hazánk a hetedik legnagyobb befektető a csaknem ötezer magyar tőkével létrehozott céggel)<sup>20</sup>

Visszatérve tanulmányunk elsődleges kutatási témájára, a két ország egyéni befektetés-alapú vizsgálatára, legfontosabb annak eldöntése, hogy közvetlen, vagy közvetett módon történik a befektetés, illetve milyen finanszírozási szerkezet a legmegfelelőbb.

Közvetlen befektetésnek tekintjük, ha a befektető vállalat magát az ingatlant veszi meg, míg közvetettnek, ha egy olyan ingatlant vásárol, amely csak és kizárólag a kérdéses ingatlant tulajdonolja, egyéni tevékenysége nincs.

Lényegében három fő ponton kell vizsgálni azt, hogy melyik befektetési forma milyen adókövetkezményekkel jár. Első a vásárlás (finanszírozás), második a hasznosítás (nyereség elvonásáig), harmadik az exitálás (nyereség repatriálása).

<sup>19</sup> Napi gazdaság 2005. január 12. szám, „Veszélyesnek” tartják az új romániai adószintet

<sup>20</sup> Magyar Nemzet 2005. január 13-ai szám, Dénes Zoltán: Kapós a romániai birtok

Vásárláskor mind Magyarországon, mind Romániában hasonlóak a szabályok, csak a mértékek különbözőek. Közvetlen befektetés esetében illetéket kell fizetni a vételár alapján (ennek mértéke Magyarországon 10%, Romániában változó), illetve általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terheli a vásárlást. Utóbbi természetesen általában utólag levonható és visszaigényelhető, ám jelentős a cash-flow igénye (Magyarországon 25%, Romániában 19%), ami egyes esetekben akár hónapokig nem áll a társaság rendelkezésére, sőt, bizonyos típusú ingatlanok és hasznosítás esetén akár örökre elveszhet a társaság számára (pl. ingatlan-bérbeadás főszabályként hazánkban tárgyi adómentes tevékenység, ami miatt az ingatlanra felszámított áfa nem visszaigényelhető). Közvetett befektetés esetében mindezek a terhek nem relevánsak. Magyarországon korábban még további előnyei voltak a közvetett befektetésnek (a vételár és az ingatlan könyv szerinti értéke közötti goodwill értékcsökkentése), de ezt mára a törvényhozó megszüntette. Finanszírozás szempontjából fontos ügyelni a szigorú román alultőkésítési szabályokra, amelyek megnehezítik a nyereség kivonását (kamat formájában így gyakorlatilag nem lehetséges a repatriálás), ezt azonban már a vásárláskor figyelembe kell venni.

Az ingatlan hasznosításának (főleg bérbeadás) Romániában főszabályként 16%-os társasági adóvonzata van. külföldi illetőségű személy esetében az adót a bérlőnek, vásárlónak kell levonnia forrásadóként, míg román illetőségű személy esetében az ingatlan hasznosításból származó jövedelem beletartozik az adóalapba. Bizonyos, korábban már említett feltételek esetében a román illetőségű társaságok kedvezőbb adómértéket (10%) alkalmazhatnak. Egyes kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmények kedvezőbb rátát határoznak meg külföldi illetőségű társaságok számára is. Magyarországon az ingatlan hasznosításából származó bevétel szintén része a társasági adóalapnak, és így 16% társasági adó terheli. Az ingatlan hasznosításából származó bevételt tekintve csak akkor van különbség a közvetett és a közvetlen befektetési forma között, ha a közvetlen befektetést külföldi illetőségű társaság valósítja meg. Ez egy valószínűleg ritkán alkalmazott megoldás, mivel ez esetben jelentősen bonyolultabbak a forrásadóztatási szabályok, és fennáll a kettős adóztatás veszélye. Hozzá kell azonban tenni, hogy a kettős adóztatási egyezmények jelentős többsége az ingatlan hasznosításból származó bevételeket csak abban az országban lehet adóztatni, ahol az ingatlan található. Így egy ilyen konstrukció megvalósítása esetén elkerülhetőek a nyereség repatriálásakor a forrásadózási kötelezettségekből származó hátrányok (azaz a nyereség csak egyszer adózik, a helyi társasági adó megfizetésével). Az exitálásból (ingatlan értékesítése) illetve a hasznosításból származó jövedelem repatriálása során figyelembe kell venni, hogy mind Magyarországon, mind Romániában részesedések értékesítése, esetén is 16% a társasági adófizetési kötelezettség, Romániában azonban kedvezőbben adózik (bizonyos esetekben

10%) az ingatlan értékesítésből származó jövedelem. Továbbá, osztalékadó-mentes az országban belül a társasági adó törvény hatálya alá tartozó gazdasági társaságtól gazdasági társaságnak fizetett osztalék, így a nyereség országhatáron belüli átcsoportosítása esetén mindenképpen az osztalékfizetést kell előnyben részesíteni. A nyereség külföldre történő transzfere már összetettebb kérdés, legelterjedtebb az osztalék, illetve a kamat, továbbá kiegészítőleg szokták még alkalmazni a különböző jog-, és management-díjakat. Ebből a szempontból Románia egyelőre kedvezőtlenebb feltételeket biztosít, a kamaton, jogdíjon, osztalékon komoly forrásadó fizetési kötelezettségek keletkeznek, ami a profit jelentős részét elvonja. Emellett az amortizációs szabályok is kedvezőtlenebbek.

Mindent összevetve elmondható, hogy Magyarországon egyértelműen kedvezőbb a közvetett befektetési forma, míg Romániában vannak előnyei a másik megoldásnak is, a konkrét esetben érdemes mindkét lehetőséget megvizsgálni.

Természetesen kockázatosabb megvenni egy társaságot, mint egy ingatlant, ezért nagyon körültekintően kell a tranzakciót lebonyolítani és érdemes megfelelő garanciákat kérni az eladótól. A két ország összehasonlításakor helyes az a következtetés, mely szerint Magyarországon kedvezőbbek voltak a feltételek, és még mindig kedvezőbbek, azonban a helyzet rohamosan változik. Valószínűsíthető, hogy a Romániában jelenleg folyó változások kedvezőbb helyzetbe hozzák az országot, mi által a befektetők számára nyújtott feltételek eléri a magyar szintet. A jövő bizonytalan, tekintettel a kialakuló európai szintű adóversenyre.

#### 4. Irodalomjegyzék

---

- 1949. évi XX. törvény A Magyar Köztársaság Alkotmányáról
- 1959. évi 4. törvény Polgári Törvénykönyv
- A külföldiek magyarországi befektetéseiről szóló 1988. évi XXIV. törvény;
- Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény;
- 1990. évi C. törvény a helyi adókról;
- Az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény;
- A társasági adóról és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény;
- A gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény
- A külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviselőiről szóló 1997. évi CXXXII. törvény;
- A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény;
- Berke Barna – Boytha György - Dienes Oehm Egon– Király Miklós – Martonyi János: Az Európai Közösség kereskedelmi joga, KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft, Budapest, 2003;
- Várnay Ernő – Papp Mónika: Az Európai Unió joga, KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft, Budapest, 2003;
- Lenkovics Barnabás: Dologi Jog, Eötvös József Könyvkiadó, 2001;
- dr. Herich György: Nemzetközi Adózás, Penta Unió, 2002;
- Az új adójog magyarázata – 2004 /HVGORAC, 2004/;
- The Economist January 8th 2005, Reaping the European Union harvest, 29-30. oldal
- Figyelő 2004. december 22-2005. január 5., Ács Gábor-Lovas Judit-Mong Attila: Pénz+Befektetés Tanácsadó, 102-103. oldal
- Magyar Nemzet 2005. január 13., Dénes Zoltán: Kapós a romániai birtok
- Napi gazdaság 2005. január 5., Pár év múlva lesz éles az adóverseny

- Napi gazdaság 2005. január 12., Vonzó a román adócsökkentés
- Napi gazdaság 2005. január 12., Adóverseny passzív magyar részvétellel
- Napi gazdaság 2005. január 12., Jegyzet: Demetrovics Gergely: Azonos feltételek mellett felértékelődik az adópolitika szerepe
- Népszabadság 2005. január 5., Blahó Miklós: Magyarország a sereghajtók között
- Law no. 414/2002 on corporate profit tax;
- Government Ordinance no. 83/1998 on taxation of revenues obtained in Romania by non-residents („GO no. 83/1998”);
- Law no. 345/2002 on value added tax („Law no. 345/2002”);
- Government Ordinance no. 36/2002 on local taxes and duties, republished, as amended („GO no. 36/2002”);
- Law no. 146/1997 on judicial stamp taxes, republished, as amended („Law no. 146/1997”);
- Ernst & Young – Doing Business in Romania, 2004
- PricewaterhouseCoopers – Business Guide to Romania, 2004
- PricewaterhouseCoopers – Global Real Estate, Fall 2004
- [www.erdelyingatlan.info.hu](http://www.erdelyingatlan.info.hu)
- [www.ingatlanbefektetés.hu](http://www.ingatlanbefektetés.hu)
- [www.gkm.hu](http://www.gkm.hu)
- [www.hirek.ro](http://www.hirek.ro)
- [www.nol.hu](http://www.nol.hu)
- [www.sepsiszentgyorgy.info](http://www.sepsiszentgyorgy.info)





jogi hírek

interjúk

publikációk

vitafórum

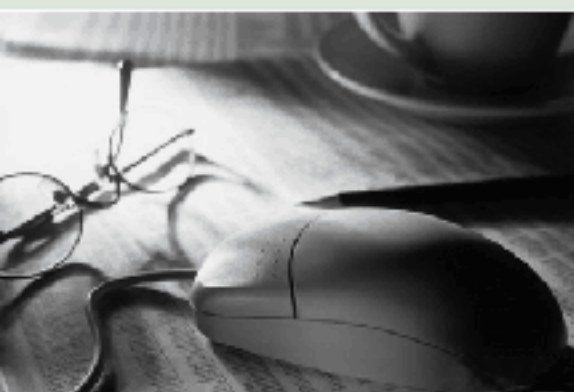
szaknévsor

jogi szakkönyv-katalógus

jogi állásbörze

szakmai rendezvények

heti hírlevél



**országos ügyvédi szaknévsor**

magyar, angol és német nyelven

ügyfél keres ügyvédet szolgáltatás