
Dr. Horváth Zoltán Levente

ügyvéd · attorney-at-law

H-1054 Budapest, Tüköry utca 3. II. emelet,
Mobil: (+36 30) 655 78 02 ; Fax: (+36 1) 700 22 32
e-mail: info@hzl.hu ; www.hzl.hu

TÁJÉKOZTATÓ ingatlan adásvétellel kapcsolatos jogi tudnivalókról

I. Bevezető	2
II. Általános tudnivalók és jogi fogalmak	2
Honnan tudhatom meg, hogy az eladó ténylegesen a tulajdonos-e, illetőleg, hogy az ingatlan tehermentes-e?	2
Milyen adatokat tartalmaz az ingatlan tulajdoni lapja? Honnan szerezhetek be tulajdoni lapot?.....	2
Mi az a széljegy?	2
Probléma, ha az ingatlan jelzáloggal, vagy haszonélvezeti joggal terhelt?.....	2
Megnéztem az ingatlan tulajdoni lapját és megdöbbenve láttam, hogy az eladó még nincs is tulajdonosként bejegyezve, megvásárolható így a lakás?.....	3
Szeretném értékesíteni az ingatlanomat, de amikor megnéztem a tulajdoni lapot akkor vettem észre, hogy a több éve elhunyt nagyszüleim haszonélvezeti jogát nem törölték még. Hogyan lehetséges ez?	3
Észrevettem, hogy a lakásom tulajdoni lapján több szomszéd is be van jegyezve tulajdonosként, hogyan lehetséges ez?	3
Mit jelent az elővásárlási jog?	3
Vidéken élő szüleimmel közös ingatlanom van, melyet szeretnék értékesíteni, ha írnak otthon egy „kéttanús” meghatalmazást, akkor eljárhatok a nevükben?.....	4
Külföldön élő testvéremmel örököltünk egy lakást, melyet szeretnénk értékesíteni, megoldható az, hogy neki ne kelljen ideutaznia az aláírásra?.....	4
Az ingatlan megvásárlásához bankkölcsönt szeretnék felvenni, mit kell tennem ilyenkor?.....	4
A gyermekem nevére szeretném megvásárolni az ingatlant, oly módon, hogy azt később a hozzájárulásom nélkül ne adhassa el, lehetséges ez?.....	4
Honnan tudom, hogy az ingatlan megfelelő műszaki állapotban van?	4
A konyhabútor és a beépített szekrény az ingatlan részét képezi, avagy azt szabadon elviheti magával az eladó?.....	4
Mikor és kinek kell energetikai tanúsítványt beszerezni?.....	5
III. Az adásvételi szerződés előkészítése	5
Én az eladó vagyok és a vevő ragaszkodik a saját ügyvédjéhez, honnan tudom, hogy nem lesz a hátrányomra egyoldalú a szerződés?	5
Jól tudom, hogy a foglaló átadásakor előszerződést kötünk és csak az utolsó vételár rész megfizetésekor kötünk végleges szerződést?	5
Milyen adatokra van szükség az adásvételi szerződés előkészítéséhez?	5
Mennyi időt vesz igénybe és hogyan történik az adásvétel lebonyolítása?.....	5
IV. A szerződés egyes rendelkezései és a szerződés teljesítése	6
Hány részletben fizethetem ki a vételárat?	6
Mi a különbség a foglaló és a vételárelőleg között?	6
Mekkora lehet a foglaló mértéke?	6
Mi történik akkor, ha a vevő határidőre nem fizeti meg a vételárat?.....	6
Mi az a tulajdonjog-fenntartás? Mi a különbség a „tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzése” és az „eljárás függőben tartása” között?	6
A szerződést nekem kell majd bevennem a földhivatalba?.....	7
Mennyi időt vesz igénybe a tulajdonjogom bejegyzése és honnan értesülök arról?	7
Mikor költözhetek be a megvásárolt ingatlanba? Mi a biztosíték arra, hogy az eladó határidőre kiköltözik az ingatlanból?.....	7
Honnan tudom, hogy az eladó nem hagy hátra jelentős közmű és közös költség tartozást? Hogyan tudom a mérőórákat átíratni?	7
V. Az adásvételhez kapcsolódó költségek (illeték, adó, földhivatali díj, stb)	8
Kinek kell illetéket és kinek kell adót fizetni egy ingatlan adásvételkor? Mekkora ezeknek a mértéke?	8
Üres telket szeretnék vásárolni és arra házat építeni, jól hallottam, hogy létezik erre valami illetékkedvezmény?	8
Most adtam el az előző lakásomat és a befolyt összeget másik lakás vásárlására kívánom fordítani. Milyen adó, és illetékkedvezmény igénybevételére vagyok jogosult?	8
28 éves vagyok, és az első lakásomat vásárolnám meg, úgy hallottam, hogy létezik erre valami illetékkedvezmény?	9
Újépítésű lakást kívánok vásárolni, milyen illetékkedvezmény igénybevételére vagyok jogosult?	9
Testvéremtől szeretnék egy lakást vásárolni, ilyen esetre is létezik illetékkedvezmény?.....	9
Milyen költsége van a földhivatali eljárásnak? Mennyibe kerül egy tulajdoni lap?	9
Milyen mértékű az ügyvédi munkadíj és ez az összeg milyen szolgáltatásokat tartalmaz?	10
Ki fizeti az ügyvédi munkadíjat, a tulajdoni lap költségét és az egyéb felmerülő költségeket?	10

I. Bevezető

Tisztelt Ügyfelünk!

Jelen tájékoztatót azzal a céllal állítottuk össze, hogy az ingatlan adásvétellel kapcsolatos jogi tudnivalókkal összefüggő legfontosabb és egyben leggyakrabban felmerülő kérdésekre közérthető formában adjunk választ.

Az ingatlannal, illetőleg annak elidegenítésével (eladás, ajándékozás, stb.) kapcsolatos szabályokat a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**), míg a tulajdonjog bejegyzésével és a földhivatali nyilvántartással összefüggő szabályokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: **Inyvtv.**) tartalmazza.

II. Általános tudnivalók és jogi fogalmak

Honnan tudhatom meg, hogy az eladó ténylegesen a tulajdonos-e, illetőleg, hogy az ingatlan tehermentes-e?

Az ingatlan minden lényeges jellemzőjét, a tulajdonos adatait, valamint az esetleges terheket az ingatlan tulajdoni lapja tartalmazza. Az ingatlan tulajdoni lapját már a szerződés előkészítéséhez is feltétlenül meg kell vizsgálni. A jogügylet biztonsága érdekében a szerződés aláírása előtt lekérjük a legfrissebb tulajdoni lapot az adatok egyezőségének megállapítása végett. A felek adatait minden esetben a személyi igazolvány és a lakcímkártya ellenőrzésével megvizsgáljuk.

Milyen adatokat tartalmaz az ingatlan tulajdoni lapja? Honnan szerezhetek be tulajdoni lapot?

A tulajdoni lap három részből áll: az I. rész az ingatlan megjelölését, jogi jellegét, méretét tartalmazza, a II. rész a tulajdonos(ok) adatait, míg a III. rész az esetleges terheket (pl.: jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom, haszonélvezeti jog, vételi jog, végrehajtási jog, stb.), illetve egyéb releváns jogi tényeket (pl. tulajdonos kiskorúsága, folyamatban lévő peres eljárás ténye, stb.) tartalmazza. A tulajdoni lapnak két típusa van, az ún. „szemle” és a „teljes másolat”. A szemle csak a fennálló, aktuális információkat tartalmazza, míg a teljes tulajdoni lap a korábban fennálló, már nem hatályos adatokat is megmutatja. Ez utóbbinál a már törölt adatok sorszáma keresztbe áthúzva jelenik meg.

A tulajdoni lapba ingyenesen be lehet tekinteni az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatalnál, avagy hiteles tulajdoni lap másolatot be lehet szerezni az ország bármely földhivatalánál. Ügyvédi irodánk rendelkezik hozzáféréssel az ún. TAKARNET Földhivatali Információs rendszerhez, így Ön a tulajdoni lapot rajtunk keresztül is be tudja szerezni.

Mi az a széljegy?

Sokan gondolják tévesen, hogy a „széljegy” az ingatlan terheit tartalmazza. A széljegy a tulajdoni lap I. része előtt található és a már benyújtott, de még el nem bíralt kérelmeket tartalmazza. Az Inyvtv. 48. § szerint a beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni (széljegy), és ennek megtörténtét a beadványra rá kell vezetni. A széljegy az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja. Amennyiben a tulajdoni lapon a szerződés aláírásakor széljegy szerepel, úgy azt a terhekhez hasonlóan feltétlenül vizsgálni szükséges.

Probléma, ha az ingatlan jelzáloggal, vagy haszonélvezeti joggal terhelt?

Önmagában nem probléma, a szerződés megkötése során azonban feltétlenül figyelemmel kell lenni az esetleges terhekre, mert a szerződésben a tehermentesítés kérdését rendezni kell. Így például banki jelzálogjog esetében be kell szerezni egy igazolást a banktól a fennálló tartozás összegéről és visszafizetésének módjáról; haszonélvezet esetén a haszonélvezőnek le kell mondania haszonélvezeti jogáról; végrehajtási jognál egyeztetni kell a végrehajtóval, stb. A tehermentesítés lehetőségét és módját ügyvédi irodánk minden esetben külön vizsgálja az érintett jogosultakkal.

Megnéztem az ingatlan tulajdoni lapját és megdöbbenve láttam, hogy az eladó még nincs is tulajdonosként bejegyezve, megvásárolható így a lakás?

Különösen öröklés, avagy a közelmúltban átadott új építésű társasházaknál előfordulhat, hogy a jelenlegi „tulajdonos” még nem került bejegyzésre, csak széljegyen szerepel. Elvileg van rá mód, hogy a vevő un. tulajdoni várományt vásároljon, ennek során azonban fokozott körültekintéssel kell eljárni, tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonjoga a földhivatali bejegyzéssel keletkezik (és nem pl. a szerződés aláírásával, avagy a teljes vételár kifizetésével).

Szeretném értékesíteni az ingatlanomat, de amikor megnéztem a tulajdoni lapot akkor vettem észre, hogy a több éve elhunyt nagyszüleim haszonélvezeti jogát nem törölték még. Hogyan lehetséges ez?

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás kérelemre indul, azaz, ha azt a tulajdonosok nem kérelmezik, a haszonélvezeti jog nem kerül automatikusan törlésre. Ilyenkor az adásvételi ügylet megindítását megelőzően az eredeti halotti anyakönyvi kivonat bemutatásával és egy másolat benyújtásával lehet a törlést kezdeményezni. Természetesen az is megoldható, hogy az eladó a szerződéskötésre elhozza magával az eredeti halotti anyakönyvi kivonatot és akkor az adásvételi szerződés benyújtásával egyidejűleg ezen törlési eljárást ügyvédi irodánk is el tudja intézni.

Észrevettem, hogy a lakásom tulajdoni lapján több szomszéd is be van jegyezve tulajdonosként, hogyan lehetséges ez?

Olyan esetekben, amikor egy helyrajzi számon több lakás (vagy több önálló épületrész, pl. ikerház, sorház, stb.) kerül felépítésre és azon jogilag nem alapítanak társasházat, akkor a tulajdonosok az egész ingatlan bizonyos tulajdoni hányadára szereznek tulajdonjogot. Ettől függetlenül az egyes tulajdoni hányadok önállóan elidegeníthetőek, illetőleg megterhelhetőek, de mivel jogi értelemben véve közös tulajdonnak minősül, ezért a tulajdonostársaknak (szomszédoknak) elővásárlási joga áll fenn.

Mit jelent az elővásárlási jog?

A Ptk. szerint, ha az ingatlant jogszabályból eredően elővásárlási jog terheli, ugyanígy ha valaki szerződéssel elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, a kapott vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát azonos feltételekkel elfogadja, az ingatlan adásvételi szerződés közöttük létrejön. Amennyiben az elővásárlásra jogosult nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

Az elővásárlási jog kérdése leggyakrabban az alábbi esetekben szokott előfordulni:

Közös tulajdon. A közös tulajdonban lévő többlakásos épületek esetében az egyes lakások ugyan teljes egészében elkülönítettek, de azok jogilag mégsem tekintendők önálló ingatlanoknak. Itt a tulajdonos a tulajdoni lapon, mint x/y arányú résztulajdonos jelenik meg. Az újabb építésű ingatlanoknál a teremgarázsoknál szokott előfordulni, hogy a tulajdonos ugyan csak egy gépkocsibeállót jogosult használni, azonban a tulajdoni lapon, mint x/y arányú résztulajdonos jelenik meg.

Alapító okirat által biztosított elővásárlási jog. Társasházi (vagy szövetkezeti) lakásoknál ritka, de előfordulhat, hogy a társasházi alapító okirat a tulajdonostárs ingatlana vonatkozásában elővásárlási jogot határoz meg. Ezen eset az alapító okirat áttanulmányozásával ellenőrizhető le.

Műemlék. A műemlék ingatlanoknál jellemző, hogy a műemléki védelem elrendelő jogszabály a Magyar Állam elővásárlási jogát határozza meg.

A fenti esetekben a tulajdonostársaktól (azaz a tulajdoni lapon szereplő többi személytől) - illetőleg műemléki ingatlannál a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal útján a Magyar Államtól - be kell szerezni az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat.

Vidéken élő szüleimmel közös ingatlanom van, melyet szeretnék értékesíteni, ha írnak otthon egy „kéttanús” meghatalmazást, akkor eljárhatok a nevükben?

Nem. A Ptk. és az Inyvtv. rendelkezései szerint a meghatalmazásra ugyanazok a formai előírások vonatkoznak, mint magára az ingatlan adásvételi szerződésre. Az ingatlan adásvételi szerződés kötelező alaki kelléke, hogy az ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott magánokiratba (avagy közokiratba) legyen foglalva. Ennek megfelelően meghatalmazással el lehet járni, de a meghatalmazást ügyvédnek (avagy közjegyzőnek) kell elkészíteni.

Külföldön élő testvéremmel örököltünk egy lakást, melyet szeretnénk értékesíteni, megoldható az, hogy neki ne kelljen ideutaznia az aláírásra?

Természetesen megoldható, hogy a külföldön élő eladó/vevő nevében meghatalmazással más járjon el. Az előző pontban leírtak itt is érvényesek azzal, hogy külföldön a Magyar Köztársaság konzulátusa előtt kell a meghatalmazást aláírni és hitelesíttetni. Amennyiben az adott államban nincs magyar konzulátus, avagy az túl messze van, akkor az okiratot az adott ország joga szerinti arra jogosult személynél is alá lehet írni (pl. közjegyző, ügyvéd, bíróság, rendőrség, stb.), de ebben az esetben nemzetközi felülhitelesítéssel (un. apostille-al) kell az okiratot ellátni. Az 1961. október 5-én kelt Hágai Egyezmény szerint az apostille igazolja, hogy az aláírás szerinti állam joga szerint az adott hatóság jogosult az okiratokat hitelesítéssel ellátni. Az apostille rávezetése rendszerint az okiratra történő rápecsételéssel, avagy ahhoz történő külön lap hozzáfűzésével történik.

Az ingatlan megvásárlásához bankkölcsönt szeretnék felvenni, mit kell tennem ilyenkor?

A finanszírozó pénzintézet kiválasztásánál gondos körültekintést és természetesen több ajánlat beszerzését – továbbá igény szerint külön pénzügyi szakemberrel történő egyeztetést – tanácsoljuk ügyfeleinknek, hiszen a kölcsön üzleti és jogi feltételeit az ügyvéd nem vizsgálja. Az adásvételi szerződés előkészítése szempontjából lényeges, hogy a szerződés aláírásakor ismert legyen a pénzintézet neve, mert azt a szerződésbe feltétlenül fel kell tüntetni. Minden bank bizonyos követelményeket támaszt magával a szerződés megszövegezésével kapcsolatban, így – a későbbi szerződésmódosítások elkerülése érdekében – szintén szükséges, hogy a vevő rendelkezésünkre bocsássa a kiválasztott bank által meghatározott követelmények listáját. Ezt minden esetben az adott banki ügyintézőtől lehet beszerezni.

A gyermekem nevére szeretném megvásárolni az ingatlant, oly módon, hogy azt később a hozzájárulásom nélkül ne adhassa el, lehetséges ez?

Természetesen létezik ilyen jogi megoldás, ekkor a szülő nevére határozott időre, avagy holtig tartó hasznélvezeti jogot szokás alapítani. Felhívjuk ügyfeleink figyelmét, hogy ha a vásárlásra szánt összeget részben, vagy egészben más bocsátja a vevő részére, úgy az jogilag pénz ajándékozásának minősülhet. A készpénz ajándékozása 150.000,- Ft felett illetékköteles és azt be kell jelenteni az NAV-nak, ugyanakkor egyenes ági rokonok és házasársak között történő ajándékozás összeghatártól függetlenül illetékmentes, de azt szintén érdemes bejelenteni az adóhatóságnak. Ezzel kapcsolatos bővebb információkat a www.nav.gov.hu oldalon találunk.

Honnan tudom, hogy az ingatlan megfelelő műszaki állapotban van?

Az adásvételi szerződésben az eladó köteles felhívni a vevő figyelmét az esetleges hibákra, hiányosságokra, amennyiben ezt nem teszi, úgy a vevő szavatossági igénnyel léphet fel vele szemben. A műszaki állapotot egyebekben az ügyvéd nem vizsgálja, így tanácsoljuk, hogy a szerződés megkötése előtt vegyen igénybe építésügyben jártas műszaki szakembert.

A konyhabútor és a beépített szekrény az ingatlan részét képezi, avagy azt szabadon elviheti magával az eladó?

Erről a felek szabadon állapodhatnak meg, de eltérő rendelkezés hiányában – a bírósági gyakorlat szerint – ami az ingatlanba állagsérelem nélkül el nem választható módon beépítésre került az az ingatlan részét képezi (így különösen: beépített konyhabútor, beépített szekrény, kazán, szaniterek, stb.). A későbbi vitás kérdések elkerülése érdekében az általunk készített adásvételi szerződés mellékletében felsorolásra kerül a hátrahagyott, illetőleg az elszállításra kerülő ingóságokra vonatkozó megállapodás.

Mikor és kinek kell energetikai tanúsítványt beszerezni?

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint adásvétel esetén az energetikai tanúsítvány elkészíttetéséről az eladó saját költségén gondoskodik és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig köteles a vevőnek átadni.

III. Az adásvételi szerződés előkészítése

Én az eladó vagyok és a vevő ragaszkodik a saját ügyvédjéhez, honnan tudom, hogy nem lesz a hátrányomra egyoldalú a szerződés?

Nem jogszabályi előírás, de általános gyakorlat, hogy az adásvételi szerződést elkészítő ügyvédet a vevő bízza meg, de a felek természetesen ettől eltérően is rendelkezhetnek. A szerződést készítő ügyvéd egyebekben nem a vevőt, vagy az eladót képviseli, hanem az ügylet jogszerű, mindkét fél érdekeit szem előtt tartó lebonyolításában nyújt segítséget. Természetesen, ha az eladó kívánja, saját jogi képviselőt bízhat meg a vevő által „hozott” ügyvéd közreműködésével készített szerződés véleményezésére és esetleges módosítására.

Jól tudom, hogy a fogláló átadásakor előszerződést kötünk és csak az utolsó vételárrész megfizetésekor kötünk végleges szerződést?

Gyakori tévedés, hogy az ügyfelek azt gondolják a fogláló átadásakor előszerződés aláírására, míg a teljes vételár kifizetésekor „végleges” adásvételi szerződés megkötésére van szükség.

Előszerződésre csak abban az esetben szokott sor kerülni, ha a végleges szerződés megkötésének valami akadályja áll fenn (pl.: az ingatlan még építés alatt áll, az le nem zárt hagyatéki eljárás tárgyát képezi, stb.). Ilyenkor a felek abban állapodnak meg, hogy csak egy későbbi időpontban kötnek egymással „végleges” szerződést.

A „végleges” adásvételi szerződés az a dokumentum tehát, amely az ingatlan átruházásának „forgatókönyvét” tartalmazza, ebben kerül lefektetésre a felek minden szükséges adata, az ingatlan meghatározása, a vételár, a fizetés ütemezése, a birtokbaadás időpontja stb.

Ennek megfelelően jogilag a „végleges” szerződéssel indul az adásvétel, mely azonnal benyújtásra kerül az illetékes földhivatalhoz, így a folyamat megindulása rögtön megjelenik a tulajdoni lapon is, kellő jogi védelmet nyújtva ezzel a vevőnek. Természetesen, a tulajdonjog „átírására” csak a teljes vételár kifizetését követően kerül sor, mindeddig az eladó marad az ingatlan tulajdonosa. Ez a megoldás pedig az eladónak nyújt jogi védelmet a tekintetben, hogy a tulajdonjoga a vételár kiegyenlítéséig megmaradjon. Annak érdekében, hogy a vételár kifizetését követően a vevő tulajdonjog bejegyzése se kerülhessen veszélybe, az ún. „tulajdonjog bejegyzési engedélyt” már a szerződés aláírásakor okirati letétbe szoktuk venni, melyet csak és kizárólag azt követően vagyunk jogosultak kiadni a vevő, valamint a földhivatal felé, ha az eladó részére a vételár teljes egészében kifizetésre került.

Milyen adatokra van szükség az adásvételi szerződés előkészítéséhez?

Az adásvételi szerződés elkészítéséhez szükséges adatokat a mellékelt „ADATLAP ingatlan adásvételhez” elnevezésű okirat kitöltésével kérjük megadni, az ott megjelöltek szerint.

Mennyi időt vesz igénybe és hogyan történik az adásvétel lebonyolítása?

A szerződés előkészítése általában 2 munkanapot vesz igénybe, ezt követően a szerződés tervezetét e-mailen megküldjük előzetes áttanulmányozásra és véleményezésre az érintett feleknek. Az észrevételek visszaérkezését követően elkészítjük a véglegesnek szánt verziót, annak minden szükséges mellékeltével és e-mailen, vagy telefonon egyeztetjük az aláírás időpontját ügyfeleinkkel. Amennyiben az ügy hosszadalmasabb előkészítést kíván (pl. jelzálogjog törlése miatt a bankkal előzetesen egyeztetni szükséges, stb.) úgy ügyfeleinket tájékoztatjuk arról, hogy ez hozzávetőlegesen mennyi idővel növeli meg az ügyintézés menetét.

A szerződés és a mellékleteinek aláírása (illetőleg az adatok egyeztetése, a szöveg megmagyarázása, a személyi okmányok lemásolása, stb.), amennyiben jelentős változtatásokat nem kell eszközölni, hozzávetőlegesen 1-1,5 órát vesz igénybe.

IV. A szerződés egyes rendelkezései és a szerződés teljesítése

Hány részletben fizethetem ki a vételárat?

A legegyszerűbb, egyben legritkább megoldás az, ha a vevő egy összegben, készpénzben a szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárat megfizeti. Tekintettel arra, hogy a vevő általában több forrásból, bankkölcsön igénybevételeivel tudja csak a megfelelő fedezetet biztosítani, ezért a vételár kifizetése leggyakrabban 2-3 részletben történik. Egyebekben a felek a részletek számában, összegében és teljesítésének határidejében szabadon állapodhatnak meg, erre vonatkozóan nincs jogszabályi előírás. Amennyiben a vevő bankkölcsönt vesz fel, úgy ez az összeg (a banki előírások miatt) csakis az utolsó vételárrész lehet.

Mi a különbség a foglaló és a vételárelőleg között?

A foglaló jogintézményét a Ptk. 6:185. § szabályozza, melynek értelmében a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót lehet adni, melynek tényét a szerződésbe egyértelműen bele kell foglalni. Ha a szerződést teljesítik, a foglalót a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít; a kötbérbe vagy kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít.

Részletekben történő fizetés esetén vételárelőlegnek számít mindazon vételárrész, amit nem foglaló jogcímén adnak át. Ha a szerződést teljesítik, a vételárelőleget a szolgáltatás ellenértékébe ugyanúgy be kell számítani, azonban a szerződés bármely okból történő megghiúsulása esetén az a vevőnek teljes egészében visszajár.

Mekkora lehet a foglaló mértéke?

A foglaló mértékéről a Ptk. csupán annyit mond, hogy a túlzott mértékű foglalót a bíróság mérsékelheti. Ennek megfelelően a felek a foglaló mértékét szabadon állapíthatják meg. Általában a foglaló mértéke a teljes vételár 10%-a szokott lenni. A bírósági gyakorlat a 25%-ot meghaladó foglalót már általában eltúlzottnak tartja.

Mi történik akkor, ha a vevő határidőre nem fizeti meg a vételárat?

Amennyiben vevő a fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy eladót a Ptk. 6:48. § szerint a késedelembe esés napjától számítottan késedelmi kamat illeti meg. A kamat mértéke – ellenkező megállapodás hiányában – a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező. Ezen túlmenően eladó a késedelmi kamatot meghaladó kárát is követelheti. Tekintettel arra, hogy a szerződéstől való elállás lehetősége nem szükségszerű következménye a késedelemnek, ezért a szerződésbe ún. póthatáridőt szoktunk megállapítani. A póthatáridő mértéke a felek megállapodásától függ, de általában 30 naptári nap szokott lenni. Amennyiben vevő a fizetési kötelezettségének a póthatáridő elteltével sem tud eleget tenni, úgy eladó részére elállási jogot szokás engedni, melynek értelmében eladó jogosulttá válik az adásvételi szerződéstől egyoldalúan, írásban, a foglaló megtartása és a vételárelőleg visszafizetése mellett elállni.

Mi az a tulajdonjog-fenntartás? Mi a különbség a „tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzése” és az „eljárás függőben tartása” között?

A Ptk. 6:216. § szerint eladó az ingatlanon a tulajdonjogát legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntarthatja. A tulajdonjog-fenntartást írásba kell foglalni és tényét eladó – a vevő személyének megjelölésével – köteles az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni. A vevő a tulajdonjog-fenntartás hatályossága idején a dolgot nem idegenítheti el, és nem terhelheti meg. A tulajdonjog fenntartásának tehát biztonsági funkciója van mind az eladó, mind pedig a vevő részére, hiszen eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonos marad, viszont az adásvétel folyamata – elidegenítési és terhelési tilalommal egyenértékű módon – feltüntetésre a tulajdoni lapon, így megfelelő mértékben védi a vevőt is. Ezen eljárásnak három hátránya azonban mégis van: amennyiben az ingatlan pl. jelzáloggal terhelt, úgy már a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzéséhez is be kell szerezni a jogosult (pl. bank) hozzájárulását; egy esetleges nem várt végrehajtási jog bejegyzését nem akadályozza meg;

és az ügyfélnek ebben az esetben kétszer kell megfizetnie az eljárási díjat (először a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésért, majd később a tulajdonjog bejegyzésért). Ezt a három problémát lehet kiküszöbölni egy néhány éve működő „eljárás függőben tartása” elnevezésű jogi megoldással. Az Inyvtv. 47/A. § lehetőséget biztosít arra, hogy a felek által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az adásvételi szerződés benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig a beadványt a földhivatal széljegyként tüntesse fel és az eljárást függőben tartsa. Amennyiben az ügyletet finanszírozó bank nem ragaszkodik a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzéséhez, úgy mindenképpen a függőben tartásos eljárást szoktuk alkalmazni.

A szerződést nekem kell majd bevinnem a földhivatalba?

Budapest területén a teljes földhivatali ügyintézését ügyvédi irodánk intézi, Önnek ezzel semmi teendője nincs, de természetesen, amennyiben ezt kívánja, Ön is eljárhat a földhivatalnál (ilyenkor összeállítjuk önnek a beadandó anyagot, kérelemmel, mellékletekkel). Amennyiben vidéki ingatlanról van szó, úgy a beadást postai úton intézzük, avagy ha bármilyen oknál fogva személyes ügyintézésre van szükség és Ön nem tud ezzel foglalkozni, úgy külön díj ellenében irodánk el tud járni Ön helyett. Az egyéb kapcsolódó eljárások során (pl.: bankkölcsön igénybevétele esetén a jelzálogszerződés benyújtása, stb.) az Ügyfél személyesen jár el, de külön térítés ellenében természetesen ilyen esetekben is tudunk segítséget nyújtani.

Mennyi időt vesz igénybe a tulajdonjogom bejegyzése és honnan értesülök arról?

A tulajdonjog bejegyzése – tehermentes ingatlan esetén – a tulajdonjog bejegyzési hozzájárulás benyújtásától számított 30 napos ügyintézési határidőn belül elbírálásra kell, hogy kerüljön. Földhivatalonként eltérően a határozatot vagy minden érintett félnek (eladó, vevő, ügyvéd), vagy csak az ügyvédnek küldik meg. Természetesen, ha csak hozzánk érkezik a határozat, akkor azt e-mailben továbbítjuk a feleknek.

Mikor költözhetek be a megvásárolt ingatlanba? Mi a biztosíték arra, hogy az eladó határidőre kiköltözik az ingatlanból?

A beköltözés – jogi kifejezéssel az ingatlan birtokbaadása – teljes egészében a felek megegyezésétől függ. Legtöbb esetben ez a teljes vételár kifizetését követő 8-15 napon belül szokott megtörténni, de van példa arra is, hogy a vételár kifizetése előtti, vagy utáni több hónapos eltérésben állapodnak meg a felek. Amennyiben azt a felek kívánják, a birtokbaadás esetleges késedelmére kötbért lehet kikötni. A kötbér mértéke szintén a felek megegyezésétől függ, ezzel kapcsolatban a Ptk. csak annyit mond, hogy a túlzott mértékű kötbért a kötelezett kérésére a bíróság mérsékelheti. Tapasztalatunk szerint a felek a kötbér mértékét illetően általában napi 2 000 – 10 000 Ft között összegben szoktak megállapodni.

Honnan tudom, hogy az eladó nem hagy hátra jelentős közmű és közös költség tartozást? Hogyan tudom a mérőórákat átíratni?

Az ingatlan birtokbaadásakor ún. birtokbaadási jegyzőkönyvet kell a feleknek készíteni, melyen feltüntetésre kerül minden mérőóra gyári száma és aktuális állása. Ekkor az eladónak kötelessége átadni az összes igazolást arról, hogy minden közmű és közös költség tartozás teljes egészében kiegyenlítésre került (ezt szokták „nullás igazolásnak” nevezni). A mérőórák átírását az adásvételi szerződés, valamint a birtokbaadási jegyzőkönyv egy példányának bemutatásával lehet kezdeményezni az egyes közműszolgáltatóknál. Még egyszerűbb az ügyintézés – ezért ügyfeleinknek ezt szoktuk javasolni – ha a birtokbaadási jegyzőkönyv elkészítése után együttesen elmennek a közműszolgáltatókhoz, valamint a közös képviselőhöz és együtt jelentik be a tulajdonosváltás tényét. Ekkor a vevő megbizonyosodhat arról, hogy az esetleges tartozást az eladó a szolgáltatónak befizette, eladó pedig látja, hogy vevő a mérőórákat átíratta. Felhívjuk ügyfeleink figyelmét arra, hogy az átírás ideje minimálisra csökkenthető, ha az adott közműszolgáltatónál interneten előre bejelentkeznek; valamint arra is, hogy az ELMŰ és a FŐGÁZ a főváros több pontján közös ügyfélszolgálatot üzemeltet.

V. Az adásvételhez kapcsolódó költségek (illeték, adó, földhivatali díj, stb)

Kinek kell illetéket és kinek kell adót fizetni egy ingatlan adásvételekor? Mekkora ezeknek a mértéke?

ILLETÉK

Ingatlan megszerzésekor a vevő a vételár figyelembevételével vagyonszerzési illetéket fizet, míg az eladót adózási kötelezettség terheli.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 21. § alapján lakástulajdon szerzése esetén a visszterhes vagyónátruházási illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értéke. Az illeték mértéke ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. Lakás résztulajdonának szerzése esetén az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4%-os illetéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni. Az illetéket az adóhatóság un. fizetési meghagyásban rója ki, melyet általában az adásvételi szerződés megkötését követő 1-6 hónapon belül postai úton küld meg a vevőnek.

ADÓ

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 62. § (4) bekezdése értelmében az ingatlan vagy ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem (a vételi ár és az eladási ár különbözete, csökkentve az ingatlanra fordított kiadásokkal) a megszerzés évében és az azt követő 5 évben teljes egészében adóköteles. Az adó alapját az ötödik évtől évente 10%-os lépésekben lehet csökkenteni, így ingatlanok értékesítése a szerzést követő 15. évtől válik adómentessé.

Az Szja tv. 62. § (6) bekezdése értelmében viszont más a helyzet lakás, vagy lakásként nyilvántartott építmény esetében, amikor is átruházás esetén az értékesítésből származó jövedelem csupán a megszerzés évében és az azt követő évben adóköteles teljes egészében. A megszerzés évét követő

- második évben a jövedelem 90 %-a,
- harmadik évben a jövedelem 60 %-a,
- negyedik évben pedig a jövedelem 30 %-a képezi az adó alapját;
- az ötödik évben (és ezt követően) a jövedelem már teljes egészében adómentes.

Az ingatlan átruházásából származó jövedelem után az adó mértéke 16%. Az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie.

Üres telket szeretnék vásárolni és arra házat építeni, jól hallottam, hogy létezik erre valami illetékkedvezmény?

Igen, az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az állami adóhatóságnál.

Fontos, hogy az illetékmentesség fennállásához nem elég pusztán a lakóház megépítésének ténye, a 4 éves határidő lejártáig a megépült lakóházra használatbavételi engedéllyel kell rendelkezni.

Most adtam el az előző lakásomat és a befolyt összeget másik lakás vásárlására kívánom fordítani. Milyen adó, és illetékkedvezmény igénybevételére vagyok jogosult?

Korábban lehetőség volt arra, hogy amennyiben az eladó a lakásingatlan értékesítéséből befolyt vételárból másik lakásingatlant vásárolt, akkor az újonnan vásárolt lakás a vételárával az adóalapot csökkenthette. Ezen kedvezményt 2008. január 1-vel megszüntették, viszont lakások és lakásként nyilvántartott építmények esetében – a fentebb leírtak szerint – a korábbi 15 éven túli adómentesség határát 5 évre csökkentették.

A lakáscélú kedvezmény megszűnése azonban nem jelenti azt, hogy a lakáscélú felhasználás minden esetben figyelmen kívül marad az adózás során. Lehetőség van ugyanis arra, hogy - ha a korábbi rendelkezésekkel ellentétben nem is kötelező előírásként - a magánszemély mentesüljön az adó (vagy egy részének) megfizetése alól. Kérelemre ugyanis az NAV az adót méltányosságból mérsékelheti, vagy elengedheti. Erre lehetőség van az adó fizetésére kötelezett magánszemély jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire, valamint az ingatlan vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem felhasználási körülményeire figyelemmel (különös tekintettel, ha a felhasználás saját maga, közeli hozzátartozója, a vele egy háztartásban élő élettársa, volt házastársa lakhatását biztosító célra történik).

Itv. 21. § (2) bekezdése szerint lakástulajdon vásárlása vagy cseréje esetén, ha a magánszemély vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja az elcserélt lakástulajdonok, illetve a vásárolt és az eladott lakástulajdon - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete. Amennyiben a vevő a korábbi lakását csak az újabb lakás megvásárlását követően tudja értékesíteni és idő közben az illetéket már megfizette, úgy a különbözet tekintetében visszatérítést igényelhet az adóhatóságtól.

28 éves vagyok, és az első lakásomat vásárolnám meg, úgy hallottam, hogy létezik erre valami illetékkedvezmény?

Az Itv. 26. § (6) bekezdése alapján az illetékkötelezettség keletkezésekor a 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén az egyébként fizetendő illeték 50%-ig terjedő kedvezményre jogosult, ha az egész lakástulajdon forgalmi értéke a 15 millió forintot nem haladja meg. Ilyen forgalmi értékű lakás részaránytulajdonának megszerzése esetén a vagyonszerzőt a szerzett tulajdoni hányaddal arányos mértékű kedvezmény illeti meg.

További kedvező szabály a 35. év alatti első lakástulajdon szerzőkre nézve, hogy számukra kérelem esetén automatikusan jár 12 havi részletfizetés a megfizetendő illeték tekintetében és nem csupán a 15.000.000,- Ft alatti értékű ingatlanok esetén.

Újépítésű lakást kívánok vásárolni, milyen illetékkedvezmény igénybevételére vagyok jogosult?

Az Itv. 26. § (1) bekezdés f) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának vagy tulajdoni hányadának megvásárlása. Amennyiben az új lakás forgalmi értéke nem haladja meg a 30 millió forintot és a vagyonszerző másik lakástulajdon eladását nem igazolja, akkor az általános szabályok szerint megállapított illetékből nem kell megfizetni azt az összeget, amely akkor járna, ha a lakás forgalmi értéke 15 millió forint lenne. Ilyen lakás tulajdoni hányada esetén a kedvezmény a 15 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos részére illeti meg a vagyonszerzőt.

Testvéremtől szeretnék egy lakást vásárolni, ilyen esetre is létezik illetékkedvezmény?

Az Itv. nem túl régi módosítása kapcsán az egyenes ági rokonok és házastársak egymás közti vagyonátruházását, valamint a házassági vagyonközösség megszűntetéséből származó vagyonszerzést teljes egészében illetékmentessé tették, vagyis ha pl. egy ingatlan-adásvétel ilyen rokoni kapcsolatban álló személyek között jön létre, vagy az ingatlan egy vásárlás kapcsán történő vagyonmegosztás során kerül valamelyik fél tulajdonába, nem kell illetéket fizetni.

Egyenes ági rokoni kapcsolat azonban azok között áll fenn, akik közül egyik a másiktól származik, tehát szülő, nagyszülő, gyermek, unoka, stb., ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is. A testvérek azonban nem egyenesági rokonok, közöttük oldalági rokonság áll fenn, így emiatt rájuk illetékkedvezmény, illetve mentesség nem vonatkozik.

Milyen költsége van a földhivatali eljárásnak? Mennyibe kerül egy tulajdoni lap?

Az 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtv.) alapján a tulajdoni lapról kiállított papír alapú hiteles másolatért 6250 Ft-ot, az e-hiteles tulajdoni lap másolatért 3600 Ft-ot, míg a nem hiteles másolatért 1000 Ft-ot kell fizetni.

A földhivatali eljárásért alapesetben a változással érintett ingatlanonként 6600 Ft összegű díjat kell fizetni. A jelzálogjog bejegyzése, valamint a bejegyzés módosítása iránti eljárás díja változással érintett ingatlanonként 12 600 Ft. A soron kívüli gyorsított ügyintézés díja ingatlanonként 10 000 Ft.

Milyen mértékű az ügyvédi munkadíj és ez az összeg milyen szolgáltatásokat tartalmaz?

Az ügyvédi munkadíj szabad megállapodás tárgya, általában a vételár 1%-a + ÁFA szokott lenni. A munka megkezdése előtt minden esetben megbízási szerződést kötünk ügyfeinkkel, mely tartalmazza az adott ügyre vonatkozó ügyvédi megbízási díj pontos összegét is. A munkadíj egyebekben tartalmazza az ügyre vonatkozó jogi tanácsadást, a szerződés elkészítését, ellenjegyzését, valamint a teljes kapcsolódó földhivatali eljárás során történő képviseletet is. A munkadíj nem tartalmazza a felmerülő költségeket (pl. tulajdoni lap, földhivatali eljárási díj, stb.).

Ki fizeti az ügyvédi munkadíjat, a tulajdoni lap költségét és az egyéb felmerülő költségeket?

Ellenkező megállapodás hiányában az ügyvédi munkadíjat, a tulajdoni lapot és a földhivatali eljárási díjat a vevő fizeti. Amennyiben a megvásárolt ingatlan tehermentesítése szükséges, úgy az ehhez kapcsolódó kiadásokat eladó fizeti.

Figyelmeztetések

A jelen kiadvány kizárólag **tájékoztató jellegű és nem teljes körű, és nem tekintendő jogi tanácsadásnak**, így az abban foglaltak téves értelmezéséből, illetőleg az idő közben bekövetkezett esetleges jogszabályi változásokból eredő felelősséget teljes egészében kizárjuk.

Adott jogi problémákra kizárólag az ügy pontos megismerését, valamint megbízási szerződés megkötését követően tudunk megfelelő jogi megoldást nyújtani.

Ügyfeleinkkel minden esetben a munka megkezdése előtt megbízási szerződést kötünk, melyben meghatározásra kerül a munkadíj pontos összege, a díjszámítás módja, tájékoztatást adunk továbbá az egyéb költségek és kiadások várható nagyságáról.

Amennyiben bármilyen további kérdése lenne, úgy az alábbi elérhetőségeinken állunk szíves rendelkezésére.

Tisztelettel:



Dr. Horváth Zoltán Levente

ügyvéd • attorney-at-law

H-1054 Budapest, Tüköry u. 3. II. em.

M: +36.30.655.7802 • F: +36.1.700.2232

Adószám: 50007246-2-41

Dr. Horváth Zoltán Levente ügyvéd

Frissítés dátuma: 2014. november 1.