

# Ingatlankezelés

Az ingatlan művészete

## A LAKÓINGATLAN HASZNOSÍTÁS ÉS ADÓZÁS ALAPJAI



BP Ingatlankezelő  
PARTNER ZRT

Complex szolgáltatás az ingatlanpiac eladói, vevői, bérbeadói és bérlői igények nézőpontjából. Összetettsége félreértésekre adhat okot. Az ingatlankezelő nem ingatlanközvetítő, nem is követheti az ilyen üzleti vállalkozások szemléletét. A klasszikus ingatlanközvetítés rövid távú célja a gyors és egyösszegű jutalékmegszerzés egy adott ingatlanon. Az ingatlan adásvétel nagyobb jutaléka miatt ez a meghatározóbb és jellemzőbb, de több időt igényel. Addig a bérbeadás jutaléka ahhoz képest töredék bevétellel jár, viszont sokkal rövidebb időn belül realizálható egy ingatlanközvetítő számára. Az ingatlanközvetítő tehát versenyt fut az idővel, ami egyben előnye és hátránya is. Ezzel szemben az ingatlankezelő hosszú távú együttműködésre alapozza szolgáltatását és az ebből származó bevételeit. **Megfontolt, az ingatlanhasznosításra helyezi a fő hangsúlyt, így akár több évig tartó üzleti kapcsolatot fenntartva az ingatlan tulajdonosával. Ez határozza meg üzletpolitikáját, hozzáállását az ingatlanhoz, annak tulajdonosához és bérlőéhez.** Az ingatlankezelőnek fontos az ingatlan teljes ki- és megismerése, annak hibáinak és hátrányainak tudatosítása. Üzletpolitikájának alapja az ingatlan értékállóságának a biztosítása és a hasznosításából elérhető tulajdonosi jövedelem maximalizálása, a felmerülő költségek optimalizálása. Az idő az ingatlankezelőnek dolgozik és nem fordítva.

**Az ingatlankezelői szolgáltatás középpontjában az ingatlan áll, nem az ingatlan tulajdonosa vagy bérlője.**

Ezért mint szolgáltató az ingatlant jelképesen átveszi a tulajdonosától, ezzel együtt a tulajdonos alárendeli magát az ingatlankezelőnek. Ez teljes bizalmat jelent a tulajdonos oldaláról és óriási felelősséget az ingatlankezelőnek. A felelősség pénzügyi garancia is egyben, magas fokú elvárás, ezzel együtt az ingatlankezelő értékének mércéje.

Amíg az ingatlanközvetítő sikerét MENNYISÉGI jelzők alapján határozzák meg (irodák, munkatársak, adatbázisban lévő ingatlanok, éven belüli sikeres értékesítések SZÁMA), addig az ingatlankezelőt minőségi kritériumok szerint. Nem vesz részt számháborúban, de annál fontosabb számára az ingatlanok és bérlők szűrése, a MINŐSÉGI ingatlanportfólió és bérlői partnerek kiépítése, a szakszerű és költséghatékony hasznosítás. **Igen, a bérlő az ingatlankezelő üzleti partnere, ezért legalább ennyire gondosan és megválogatva választja ki őket.** Az ingatlankezelő nem irodahálózatot épít ki, hanem koncentrált tudásközpontot, ahol szűk létszámú de képzett munkaerő magas színvonalú szolgáltatást tud nyújtani. Ez az amiért az ismert ingatlanközvetítő hálózatok az ingatlankezelést már kipróbálták de kudarcot vallottak, vagy üzletpolitikájukba nem beilleszthető „after sale” szolgáltatásnak gondolják. **Nem véletlen ezért, hogy az ingatlankezelő sok szempontból nem barátja az ingatlanközvetítőnek, nem is keresi vele az együttműködést, mert egymással összeegyeztethetetlen szolgáltatói érdekeket képviselnek.**





### Első lépések

Ha Ön ingatlankezelőhöz fordul, mindenképpen tartsa szemelőtt, hogy az ingatlankezelő elsősorban a kezelésre ajánlott ingatlant szeretné minél alaposabban megismerni. Így ha minél részletesebb tájékoztatást ad róla, annál pontosabb válaszokat várhat el tőle.

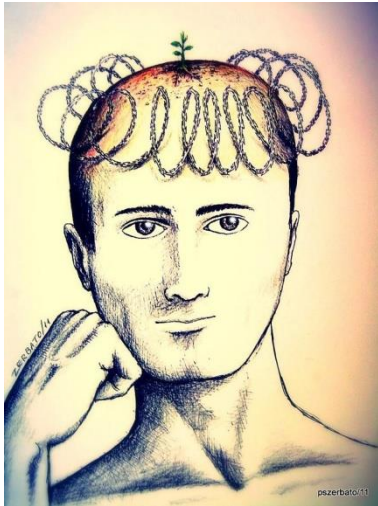
- ingatlan pontos címe
- pontos méret
- alaprajz
- kiegészítő helyiségek (pl. tároló, garázs)
- friss kép a lakásról és házról kívülről és belülről is
- a lakás története (volt-e már bérbeadva, mennyiért, mióta áll üresen)
- tulajdonos története( mikor vásárolta, ott élt vagy csak bérbeadta)
- tulajdonos tapasztalatai (problémák a házzal, lakással, szomszédokkal, bérlőkkel)

**Az ingatlankezelőt ezért érdemes először emailben megkeresni, mert telefonon egy lakás nem ismertethető meg vele.** Hiába a kerület vagy az utca elmondása vagy a szóbeli leírás, az nem tudja helyettesíteni a képeket és a hozzájuk tartozó részleteket. Furán is veheti ki magát, hogy ha az ingatlankezelő többet kérdez a tulajdonostól első telefonbeszélgetés alkalmával mint maga a tulajdonos. Az is könnyedén előfordulhat, hogy az ingatlan tulajdonosa félreérti az ingatlankezelő ilyen célzott és tudatos kérdéseit, vagy amikor egyszerűen csak azt kéri tőle, hogy küldjön egy emailt a lakás képeivel és a lehető legpontosabb leírással és lakástörténettel. De inkább gyanakodjon olyan magát ingatlankezelőnek nevezőre, aki nem különösebben akarja megismerni ingatlanát, annál inkább szeretne Önnel szerződést kötni. A valódi ingatlankezelő először a lakás megismerésével kezdi, majd tájékoztatja Önt a várható bérleti díjról, az adott környék előnyeiről és hátrányairól, bérlői elvárásairól. **Nem fogja azt mondani Önnek, hogy könnyű bérlőt találni, mert az ingatlankezelő megbízható és hosszú távú üzleti partnert keres egy bérlőben, akivel együtt tud működni. Nem adja ki egy bérlőnek az ingatlant, csak azért mert az elvileg megengedheti magának és ki is szeretné bérelni. Ha az ingatlankezelő nem látja benne az üzleti partnert, nem adja ki a lakást:**



- a bérlőnek meg kell győznie az ingatlankezelőt
- ez a meggyőzés más néven a szűrés, ami a bérlőkiválasztás egy egyedi módja
- az ingatlankezelő ezt tudatosan irányítja, hogy a bérlőről minél pontosabb képe lehessen
- a nem megbízható és kockázatos bérlők szűrése a bérbeadás alapfeltétele

- a rossz bérlő költséget jelent a tulajdonosnak és az ingatlankezelőnek is
- a rossz bérlő többlet munkát jelent, elpazarolt időt
- az ingatlankezelő tisztelet díja nem több problémás bérlő esetén sem, így nem is érdeke az ilyen bérlő



Az ingatlankezelő a bérlőválasztás jogát fenntartja szemben a bérlőközvetítővel, akiknek az érdekük a gyors bérbeadás és jutalékmegszerzés, mindenféle felelősségvállalás és kockázatmegosztás nélkül. Nagyon ritkán vagy szinte egyáltalán nem működik együtt ingatlanközvetítővel, mert a bérlőkiválasztásban mások a szempontjaik. **Az ingatlankezelő sem tud rossz bérlőből jót csinálni, addig az ingatlanközvetítőt csak az érdekli, hogy a bérlőnek van-e rövidtávú anyagi fedezete a kaucióra és az első havi bérleti díjra. Ez az ingatlankezelőnél még csak a minimum feltétel, addig az ingatlanközvetítőnél általában ez a maximum elvárás egy bérlőtől.** Az ingatlankezelő minőségi munkát végez, mert az érdekei közösek az ingatlan

tulajdonosával. A hosszú távú együttműködést nem írhatják felül rövid távú pénzügyi előnyök, mert az az ingatlankezelőbe vetett bizalom aláadását jelentené. Ezt egy valódi ingatlankezelő sosem kockáztatja.

Természetesen tévedhet, hibázhat az ingatlankezelő is. Előfordulhatnak hirtelen eltűnő bérlők, a bérlő drasztikus anyagi helyzetének megváltozása miatt nem várt konfliktusok. **De az ingatlankezelő attól ingatlankezelő, hogy garanciát ad és felelősséget vállal a munkájáért. Ha ezt nem tartalmazza az ingatlankezelő szerződése, akkor az nem ingatlankezelő.**

### **Ingatlankezelői szerződés**

**A bizalmat semmilyen szerződés nem tudja helyettesíteni.** Ha az ingatlan tulajdonosa megbízik az ingatlankezelőben, rá meri magát bízni, akkor ebből létrejöhet egy hosszú távú kölcsönös előnyökön alapuló üzleti kapcsolat. Egyet kell hogy értsenek az elérhető bérleti díjban, a bérlő szűrés fontosságában. Személyes találkozó után, személyes szimpátiának köszönhetően, az ingatlan alaposabb megismerését követően megtörténhet a kezelői megállapodás aláírása:



- a tulajdoni lapon szereplő összes tulajdonos és hasznélvező adatával és aláírásával
- hasznélvező esetén tisztázni kell a bérleti díjat illető személyt

A szerződéshez szükséges személyes adatok:

- teljes név
- születési hely és idő
- anyja leánykori neve
- személyi igazolvány szám
- adóazonosító jel
- TAJ szám
- állandó lakcím

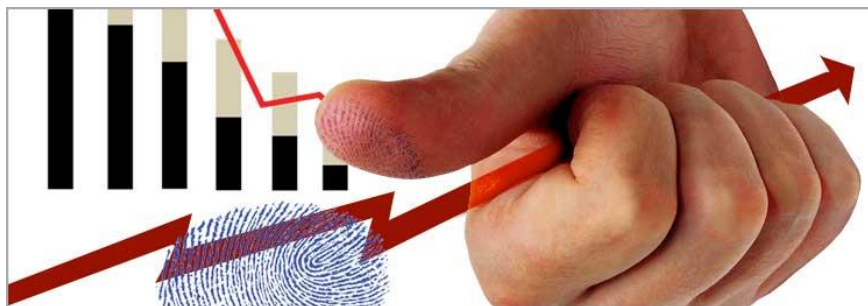
Az ingatlan adatai:

- tulajdoni lapon szereplő pontos cím
- tulajdoni lapon szereplő pontos méret
- helyrajzi szám
- az ingatlan teljes felszerelés/berendezés/bútor listája
- pontos közös költsége és a közös képviselő elérhetősége
- szolgáltatói órák (víz, gáz/fűtés, villany) gyári száma
- kulcsok száma, amit az ingatlankezelő átvesz

Az ingatlankezelő az ingatlant személyesen veszi birtokba, az óraállások pontos rögzítésével, a lakás ellenőrzése után. A kulcsok átadása után kezd csak meg a munkát.

**Ingatlanadózás és elszámolás**

Az ingatlankezelői szerződésben az ingatlanadózásnak és minden pénzügyi elszámolásnak fontos szerepe van. Az ingatlan tulajdonosával előre egyeztetni a bérbeadás során fizetendő személyi jövedelem adó kötelezettséget. Akár a tulajdonos akár meghatalmazással az ingatlankezelő is elvégezheti az adóregisztrációt, az adószám igénylést.



- [http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto\\_programok](http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok) linkről letölthető a nyomtatványkitöltő

**Nyomtatványkitöltő programok letöltése**

A honlapunkról ([www.nav.gov.hu](http://www.nav.gov.hu)) letölthető bármely nyomtatvány számítógépen való kitöltésének előfeltétele, hogy az ÁNYK-ÁbevJava (Általános Nyomtatványkitöltő) keretprogram az Ön gépére telepítve legyen, ezért fontos, hogy a letöltést ezzel a lépéssel kezdje. A keretprogram elérési útvonala honlapunk bal oldali menüsávjában az alábbi linken található: [http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto\\_programok](http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok). A keretprogram sikeres letöltését követően ugyanezen az elérési útvonalon érheti el a szükséges nyomtatványt (pl. 13T1011). A nyomtatvány kitöltő programját a Java WebStart feliratra kattintva tudja letölteni, **kitöltési útmutatóját** pedig az aktív sűgő Java Webstart címszó alatt.

Amennyiben a programok letöltésével kapcsolatban további technikai segítséget szeretne kérni, kérjük, hívja a **NAV Általános Tájékoztató** vonalát a helyi tarifával hívható 06-40/42-42-42-es, mobiltelefonról a 06-20/30/70-33-95-888-as, külföldről a +36-1-250-9500-es számon, ahol válassza a 2-es menüpontot (számítástechnikai jellegű segítségnyújtás). Munkatársaink munkanapokon hétfőtől csütörtökig 8.30-tól 16.00 óráig, pénteken 8.30-tól 13.30-ig fogadják hívását.

A kitöltő program segítségével elkészített nyomtatvány két lehetőséget kínál fel a felhasználónak:

- 1.) elektronikus úton elküldheti az Ügyfélkapun keresztül, amennyiben Ön ügyfélkapus regisztrációval rendelkezik, vagy
- 2.) kinyomtathatja, majd hagyományos postai úton küldi meg az adóhivatalnak, vagy leadja ügyfélszolgálatunkon.

- [14T101 Bejelentő és változásbejelentő lap](#) azon magánszemélyek részére, akik adószám kiváltására kötelezettek, de nem szerepelnek az egyéni vállalkozók nyilvántartásában

### Miért kell adószám és számlatömb a tulajdonosnak?

A bérlő az ingatlankezelőnek közvetlenül fizeti meg a bérleti díjat és a rezszi díjakat. Üresen álló lakás esetén az ingatlankezelő a tulajdonos nevében fizeti meg a felmerülő alapdíjakat, közös költséget. Mivel az ingatlankezelő könyvelésében szerepelnek ezek a ki- és befizetések, átutalások a saját céges bankszámlájáról, így a tulajdonosának az ingatlankezelő felé számlákat kell kiállítani. A tulajdonosnak minden bevételnek számít, amit a bérlő az ingatlankezelő felé/keresztül fizet:

- bérleti díj számlákat
- rezszi díj számlákat

Az adószám igénylést követően ezt egy általános nyomtatványboltban megvásárolt számlatömb segítségével megteheti. A számlák kiállítását végezheti az ingatlankezelő pontos utasításai mellett, vagy ezt is rábízhatja az ingatlankezelőre. Ez egy technikai művelet, amire azért van szükség, mert az ingatlankezelő a tulajdonos bevételeit és kiadásait üzleti környezetben, egy vállalkozás keretein belül kezeli. Így könyvelés technikailag az átfolyó jövedelmeket egyrésztől kiszámlázza a bérlő felé majd a tulajdonostól számlákat kér be. Az ingatlankezelő a bérlő felé bevétel számlákat állít ki, a Tulajdonostól pedig költség számlákat kér. Természetesen az ingatlankezelő költség számlákat is állít ki a tulajdonos felé, amellett, hogy minden a tulajdonos nevére szóló rezszi számla és társasházi elszámolás a tulajdonos költség számláit gyarapítja.

### INGATLAN TULAJDONOS – nettó bérleti díjat kap az ingatlankezelőtől

- Tulajdonos bérleti díj és rezszi számlák alapján állít ki számlát az ingatlankezelő nevére
- Ingatlankezelő nyilvántartja/átadja a tulajdonos nevére kiállított rezszi számlákat
- Ingatlankezelő a tulajdonos nevére ingatlankezelői számlákat is állít ki
- Ingatlankezelő adóbevallást készíthet az ingatlan tulajdonosának

### INGATLANKEZELŐ – fizeti a szolgáltatóknak a rezszi díjakat, adóelőleget a NAV-nak

- Bérlő felé az ingatlankezelő saját nevében bérleti díj és rezszi számlákat állít ki
- Ingatlankezelő begyűjti a bevételeket a tulajdonos nevében és kifizeti azokat közvetlenül a szolgáltatók és az adóhatóság felé, levonja a kezelői tiszteletdíját, a különbözetet pedig átutalja
- A szolgáltatók (Elmű, Gázművek, Díjbeszedő, Távhő, stb.) számláinak a postázási címét változtatja meg az ingatlankezelő, a nevére át nem írja

### BÉRLŐ – ingatlankezelő számlái alapján fizet az ingatlankezelő felé

- Az ingatlan címére számla nem megy, a bérlő az ingatlankezelői kimutatás alapján fizet az ingatlankezelő felé
- A bérlő óraállások alapján és a fix díjak (pl. társasházi közös költség és bérleti díj) alapján fizet az ingatlankezelőnek
- Az ingatlankezelő előbb szedi be a rezszi díjakat mint azokat a szolgáltatók kiszámlázzák
- A közmű számlák beérkezésével az ingatlankezelő rendezi őket, mely számlák a bérlőkkel utólagosan elszámolásra kerülnek



**Az ingatlankezelő a bérleti díj mellett, az ingatlan rezszi- és adóügyeinek, az az a teljes pénzügyeinek kezelését is végzi a tulajdonos nevében, a tulajdonos helyett. Ezért van szüksége az ingatlan tulajdonosának adószámra és a bevétel, ill. költség számlák számviteli megfelelő nyilvántartására.**

### Ingatlankezelői kimutatás

Az ingatlankezelő rendszeres kimutatást készít, ami alapján a tulajdonos felé fizet. Az ingatlankezelői kimutatásra itt találhat egy példát, ami egy 2013. november végén kezelésbe adott lakásra vonatkozik, amit 2014. január 1-vel adott bérbe az ingatlankezelő. Természetesen ez csak tájékoztatás jellegű, de rávilágít az ingatlankezelői elszámolás lényegére.

**INGATLANKEZELŐI KIMUTATÁS  
(PÉLDA)**

**Tulajdonos:** NÉV

**Szolgáltatott ingatlan:** CÍM

**Bérlési irányelvek:**

Bérlési idő: 12 hónap  
Bérlés kezdete: 2014. január 1  
Kaució: 210.000 Ft - Visszafizetendő  
Bérlési díj: 90.000 Ft/hó  
Kezelői díj: 9.144 Ft/hó

**BÉRLETI DÍJ**

Szolgáltatott időszak: 2014.01.01. – 2014.12.31	Bérlő közvetítés <sup>LK</sup>	16% Adóelőleg	Kezelői díj <sup>LK</sup>	Átutalás
Bérlési díj – Január <sup>B</sup>	90.000 Ft	90.000 Ft	14.400 Ft	9.144 Ft - 23.544 Ft
Bérlési díj – Február <sup>B</sup>	90.000 Ft		14.400 Ft	9.144 Ft 66.456 Ft
Bérlési díj – Március <sup>B</sup>	90.000 Ft		14.400 Ft	9.144 Ft 66.456 Ft
Bérlési díj – Április <sup>B</sup>	90.000 Ft		14.400 Ft	9.144 Ft 66.456 Ft
Bérlési díj – Május <sup>B</sup>	90.000 Ft		14.400 Ft	9.144 Ft 66.456 Ft
Bérlési díj – Június <sup>B</sup>	90.000 Ft		14.400 Ft	9.144 Ft 66.456 Ft
Bérlési díj – Július <sup>B</sup>	90.000 Ft		14.400 Ft	9.144 Ft 66.456 Ft
Bérlési díj – Augusztus <sup>B</sup>	90.000 Ft		14.400 Ft	9.144 Ft 66.456 Ft
Bérlési díj – Szeptember <sup>B</sup>	90.000 Ft		14.400 Ft	9.144 Ft 66.456 Ft
Bérlési díj – Október <sup>B</sup>	90.000 Ft		14.400 Ft	9.144 Ft 66.456 Ft
Bérlési díj – November <sup>B</sup>	90.000 Ft		14.400 Ft	9.144 Ft 66.456 Ft
Bérlési díj – December <sup>B</sup>	90.000 Ft		14.400 Ft	9.144 Ft 66.456 Ft
Társasházi díjak 2013-ban	16.720 Ft			- 16.720 Ft
Villany 2013-ban	500 Ft			- 500 Ft
Víz 2013-ban	600 Ft			- 600 Ft
Adóbevallás 2014-es évről <sup>LK</sup>	19.050 Ft			- 19.050 Ft
Takarítás 2014 <sup>LK</sup>	7.620 Ft			- 7.620 Ft
Tranzakciós adó 2014-ben <sup>LK</sup>	3.000 Ft			- 3.000 Ft
Posta költség 2014-ben <sup>LK</sup>	1.000 Ft			- 1.000 Ft

<b>ÁTUTALÁS</b>	<b>660.889 Ft</b>
<b>VISSZAFIZETENDŐ ADÓ</b>	<b>36.864 Ft</b>
<b>ÉVES JÖVEDELEM</b>	<b>697.753 Ft</b>
<b>JÖVEDELEM/BEVÉTEL</b>	<b>64,5%</b>
<b>KÖLTSÉG/BEVÉTEL</b>	<b>22,9%</b>
<b>ADÓ/BEVÉTEL</b>	<b>12,6%</b>

ADÓBEVALLÁS beadása 2015. május 20-ig

<sup>B</sup>: Összes bevétel = 12 x 90.000 Ft = **1.080.000 Ft**

<sup>LK</sup>: Összes levonható költség = 12 x 9.144 Ft + 90.000 Ft + 19050 Ft + 7.620 Ft + 3.000 Ft + 1.000 Ft = **230.398 Ft**

Adóalap = Összes bevétel - Összes költség = 1.080.000 Ft - 230.398 Ft = **849.602 Ft**

Adó kötelezettség = Adóalap x 16% SZJA = 849.602 Ft x 16 % = **135.936**

Visszafizetendő adó = Adóelőleg - Adó kötelezettség = 12 x 14.400 Ft - 135.936 Ft = **36.864 Ft**, amit az adóhatóság adóbevallás szerint 2015. június végéig teljesít.

[Az adóbevallásban az adott pénzügyi év összes bevétele és össze költsége kerül elszámolásra. Pl. a 2013-ban felmerült költségek nem elszámolhatóak a 2014-ben keletkezett bevételekkel szemben.](#)