

KERESS PÉNZT AZ INGATLANODDAL

OKOSAN,
BECSÜLETESEN,
FELKÉSZÜLTEN

Ingatlanhasznosítók 12 pontja



alacsonyjutelek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlan tulajdonosok partnere

Tartalomjegyzék

Bevezetés	3
Ígérem, hogy...	
1. Felkészült leszek.....	4
2. Kielemzem a befektetési piacot.....	7
3. Meghatározom a hozamelvárásom.....	10
4. Tisztázom a habitusom.....	16
5. Megismerem a tevékenység elkezdésének szabályait	19
6. Felmérem a kockázatokat.....	26
7. Testhezálló tevékenységet választok.....	29
8. Körültekintően választok ingatlant.....	34
9. Beépítem a szükséges garanciákat.....	39
10. Felkészülök a marketing feladatokra.....	42
11. Okos adózó leszek.....	45
12. Ahol tudok, egyszerűsítek.....	55

Bevezetés

Mindenki potenciális ingatlanhasznosító

Változik a munka világa. Az igény és a feltételek is megteremtődnek, megteremtődtek, hogy mindenki több jövedelemforrással rendelkezzen, testhezállobb, kötetlenebb feltételekkel vállaljon munkát, intellektusához, **életszakaszához illő portfólió karriert építsen fel**, és akár befektetéseinek aktív kezelőjévé váljon. **Utóbbiak egyike, az ingatlanhasznosítás.** Rövid távú változata a rendszerváltás előtt a nem túl szexi fizető vendéglátás (balatoni ferdítésben: zimmer frei/feri ...haha) címen futott, de a technológia, az internet alapú értékesítés lehetőségének hála (na meg a fapadosoknak és a romkocsmáknak köszönhetően) **főnixmadárként született újjá.** A közösségi szállásértékesítő oldalak (Airbnb, booking.com és még számtalan magyar és közép-európai reinkarnációja) **marketing ereje, rugalmassága, praktikuma új perspektívát és értékesítési csatornát nyitott, így minden lakástulajdonos potenciális szállásadóvá, ingatlanhasznosítóvá vált.** Az ingatlanhasznosítás a mai társadalmi, gazdasági, szociológiai környezetben nemcsak témaként népszerű, de villámgyorsan **gyakorlati kérdéssé is vált, ahol néhány szabályt érdemes betartani.**

Szeretnél okos, felkészült, becsületes Airbnb-zó, lakás-, garázs bérbeadó lenni? Akkor **értelmes megfogadni az ingatlanhasznosítók 12 pontját**, ezért mondjuk együtt:

Ígérem, hogy...

alacsony jutalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlantulajdonosok partnere



Felkészült **leszek**



FELKÉSZÜLÉS

THE MORE YOU LEARN
THE MORE YOU EARN

alacsonyjutelek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Atz okos ingatlan tulajdonosok partnere

1. Felkészülés

Légy felkészültebb, akkor többet keresel!

Egy-egy ingatlan nem kis érték és a döntésünk egész biztos, hogy hosszabb időszakra szól, hosszabb távú elköteleződést igényel. A hozamot befolyásolják az ingatlanárak, a bérleti díjak illetve ha van, a hitel költségének a változása. Amikor emelkednek a lakásárak és a bérleti díjak, könnyű kitermelni a biztonságos befektetéseknél magasabb hozamot, és az esetleges törlesztő részleteket, de lennie kell B tervnek.

“

***The more you learn
the more you earn***

Warren Buffett

”

Ezért legyünk felkészültek! Bár Warren Buffett lényegesen frappánsabban fogalmazott, de a lényeg, minél felkészültebbek vagyunk, annál többet tudunk keresni.

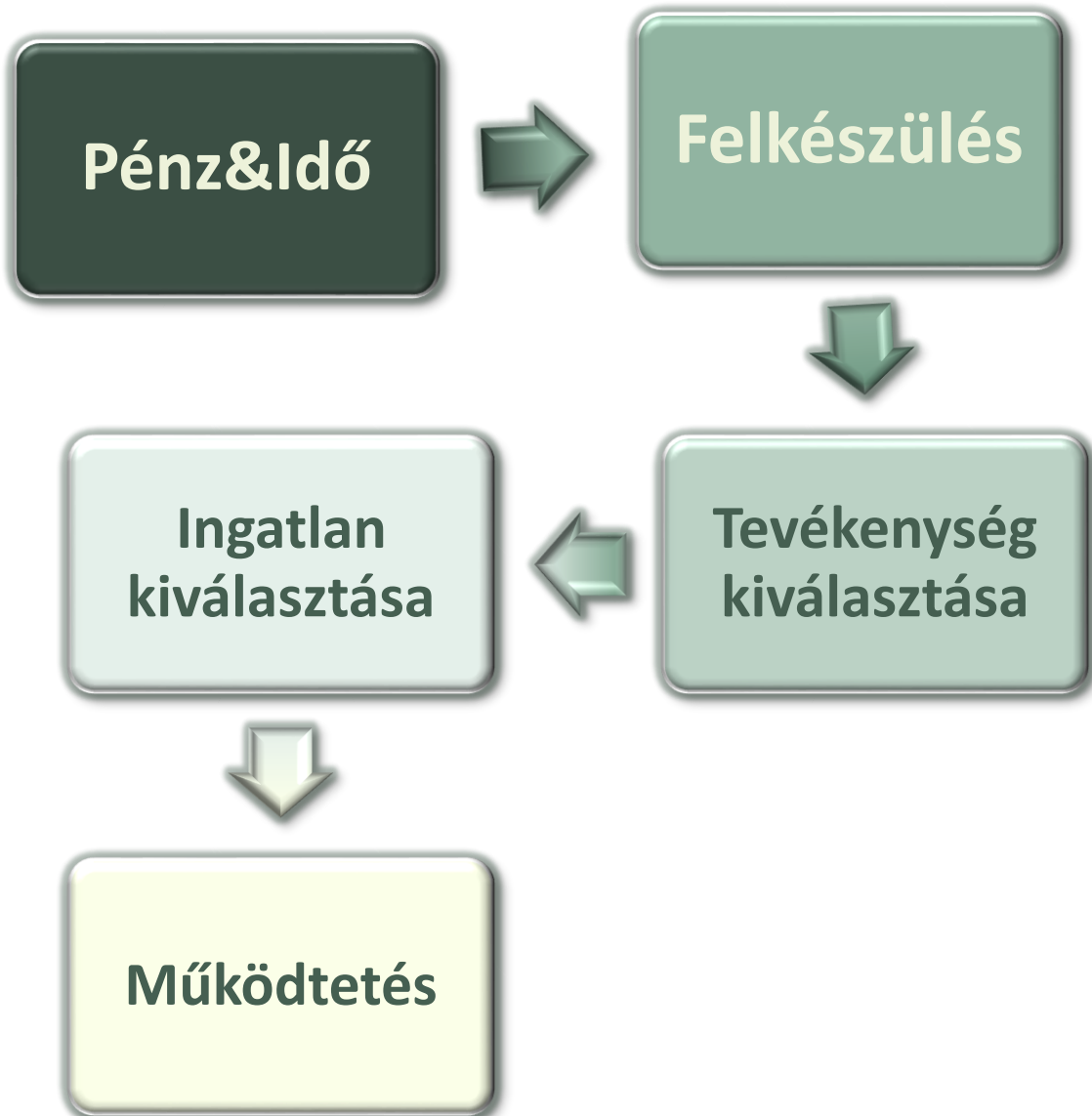
alacsonyjuttalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlantulajdonosok partnere

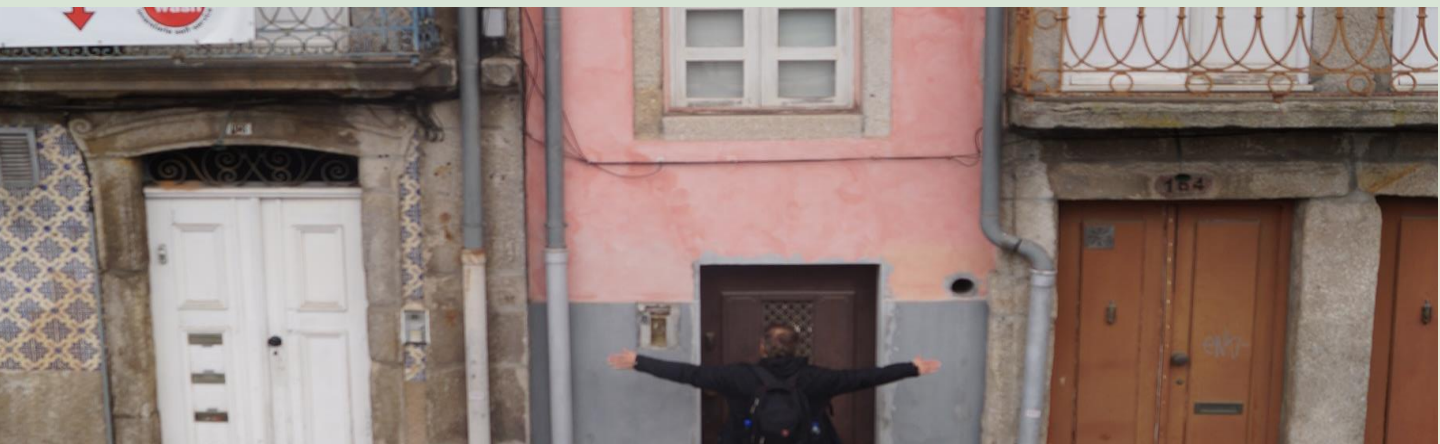
1. Felkészülés

Legyünk felkészültek!



2

Kielemzem a befektetési piacot



PIACELEMZÉS

MÚLTBELI TAPASZTALAT

INFLÁCIÓ

AKTUALIZÁLÁS

alacsonyjutelek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Atz okos ingatlan tulajdonosok partnere

2. Piacelemzés

Elemezzük ki a befektetési piacot!

Mielőtt befektetési célú ingatlanvásárlásba, ingatlanhasznosításba kezdenénk, ismerjük meg a teljes befektetési piacot, azaz milyen befektetési lehetőségeink lennének, azok milyen hozammal, kockázattal járnak, milyen hosszú befektetést igényelnek.

Tisztáznunk kell, hogy rövid-, vagy hosszú távú befektetésben gondolkodunk, mi a hozama, feltétele, a biztonságosabb (államkötvény, betét), illetve a kockázatosabb (vállalati kötvény, részvény) befektetési módozatoknak. Mivel a piac, a gazdasági környezet sohasem statikus, ezért nemcsak a jelen piaci helyzetet kell megismernünk, hanem **fel kell készülnünk a változásokra, vagy a trendfordulóra is.**

Alap befektetési szabály, hogy a múltbeli hozamok nem garantálják a jövőbeni hozamokat, mégis érdekes kiindulópont a [Bankmonitor.hu elemzése](http://Bankmonitor.hu) Magyarország elmúlt 20 évének a hozamairól. Azért szánták rá magukat az elemzésre, mert meglepő volt annak a nemzetközi elemzésnek az eredményén, ami 16 vagyamos ország 145 évének (1870-2015) a tükrében a legjobb befektetésnek az ingatlant találta. A decens, konzervatív ingatlant a kockázatosabb, de nagyobb hozamot ígérő részvényekkel, vállalati kötvényekkel szemben. Ami igaz, az igaz. 145 év hosszú. A rövidebb periódusok teljesen ellentétes eredményt mutathatnak. Mire jutottak a magyarországi elemzéssel?

2. Piacelemzés

Elemezzük ki a befektetési piacot!

Az elemzésük módszertanával lehet vitatkozni, de tájékozódásra feltétlen alkalmas. Íme az első 3 helyezett:

1. **Részvény: 11,3%** átlagos éves hozam. Ezt a legnagyobb magyar részvényeket tartalmazó BUX-index 1996 vége és 2017 vége közötti változásából kalkulálták. Elismerik, hogy ebben óriási csapkodások voltak, mert például 1997-ben 93%-ot emelkedett az index, míg 2008-ban 53%-ot esett. A BUX összetételének változását mintha kihagyták volna.
2. **Kötvény: 10,2%** átlagos éves hozam. Itt a MAX-indexből indultak ki, ami azoknak a kötvényeknek a teljesítményét adja vissza, melyek hátralévő futamideje hosszabb 1 évnél.
3. **Ingatlan: 7,5%** átlagos éves hozam. Ebben az esetben az MNB által közzétett lakásárindexet használták.

Mennyi volt az infláció az utóbbi 21 évben? 5,75%, azaz az ingatlan még a harmadik helye ellenére is 1,75 százalékkal az infláció felett teljesített.

Ahogy az „olajfák nem nőnek az évig”, az ingatlanárak, a részvénytőke sem csak felfelé tud haladni. A gazdaság és a politika is tud turbulenciát okozni, ezekre folyamatosan figyelni kell. A ma elvégzett elemzés, nem biztos hogy igaz lesz hat hónap vagy két év múlva. Igyekezzünk folyamatosan figyelemmel követni a változásokat.

3

Meghatározom a hozamelvárásásom



HOZAMELVÁRÁS

ÜZLETI TERV

ADÓZÁS

REALITÁS

alacsonyjuttalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Otz okos ingatlan tulajdonosok partnere

3. Hozamelvárásom meghatározása

Készítsünk előzetes számítást!

Kötelező házi feladat a szükséges számítások elvégzése, ezért vegyünk elő papírt, ceruzát, excelt és készítsünk egy egyszerű üzleti tervet. Miért van szükség üzleti tervre? Mert az ingatlan kiadása olyan mint egy mini üzlet, mint egy mikro vállalkozás, elindításához mérlegelnünk kell a pénzügyi célját, a befektetés paramétereit, fel kell mérni a működés költségeit, megjósolni a lehetséges bevételeket, kikalkulálni a hozamot. Ha mindezeket az információkat strukturáltan rögzítjük, akkor össze is áll az üzleti terv.



3. Hozamelvárásom meghatározása

Készítsünk előzetes számítást!

Egy egyszerű üzleti tervhez felmérendő, számszerűsítendő információk:

- **Beruházás igénye:** mekkora **ingatlan** megvásárlására van lehetőségünk, a vásárlásnak milyen járulékos költségei lehetnek (illeték, ügyvédi díj, felújítás, bútorozás, parkolómegváltás).
- **Lehetséges bevétel:** milyen nagyságú bérleti díjat kaphatunk vagy bevételt érhetünk el. Töltöttség
- **Fenntartási költségek:** mekkora havi költségei (közös költség, világítás, fűtés, szemétszállítás, kommunális adó) vannak a lakás, ingatlan fenntartásának. Ezek a költségek, amelyeket akkor is ki kell fizetnünk, ha egyébként semmilyen bevételt nem termel. Ezek többé-kevésbé fix költségek.
- **Működtetési költségek:** milyen extra költségeket generál az ingatlan hasznosítás (közjegyző díja, Airbnb/Booking.com szállásadói díj, parkoló kiváltási díj, marketing, fotózás költsége, takarítás, vendéglátás, adminisztráció). Lakáskiadással ezek közül csak a közjegyző díja merülhet fel, míg az szálláshely-szolgáltatás esetén a lakás marketing és takarítási költségei a használat függvényében merülnek fel.
- **Adó:** milyen és mekkora adókötelezettségünk lenne (szja, idegenforgalmi adó)
- **Jövedelem/Hozam:** mekkora lenne az éves jövedelmünk (bevétel-költségek), és az mekkora hozamot jelent.

alacsonyjutalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlantulajdonosok partnere

3. Hozamvárásom meghatározás

Üzleti terv, hozam változatok

1 szobás lakás		bérbeadás		egyéb- szálláshely szolgáltatás (19*4 napos tartózkodás)	egyéb- szálláshely szolgáltatás (24*4 napos tartózkodás)	egyéb- szálláshely szolgáltatás (24*4 napos tartózkodás)
		tételes költség elszámolás	10% költséghányad			
lakásvásárlás	lakás ára	25 000	25 000	25 000	25 000	35 000
	illeték 4%	1 000	1 000	1 000	1 000	1 400
	adminisztráció költség 1%	250	250	250	250	350
	felújítás+bútorozás	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
	vásárlás költsége	27 250	27 250	27 250	27 250	37 750
bevétel	éjszakánkénti ár : €/fő			30	30	30
	éjszakánkénti létszám(fő)			2	2	4
	összesen €			60	60	120
	összesen Ft (310 Ft/€)			19	19	37
	tartózkodásonkénti bevétel (4éjszaka/tartózkodás)			74	74	149
	tartózkodások száma: db/év			19	24	24
	bevétel -ezer Ft/év			1 414	1 786	3 571
	kihasználtság	83%	83%	21%	26%	26%
	havi bérleti díj - ezer Ft	140	140			
	éves bérleti díj-10 hó -ezer Ft	1 400	1 400	0	0	0
költségek	Költséghányad -10%		140			
	AirB&B - bevétel 3-5%(kalkulációban:4%) -ezer Ft/év			57	71	143
	marketing (fotó, hirdetés)-ezer Ft/év			50	50	50
	vendéglátás (check-in/ckeck-out) 3000ft/alkalom			57	72	72
	takarítás 2000ft/alkalom			38	48	48
	karbantartás - ezer Ft/év	50	50	50	50	50
	repsi ktg -ezer Ft/év	250	250	250	250	250
	Összes költség - ezer Ft/év	300	300	502	541	613
	éves amortizáció 2% - ezer Ft/ év	525	525	525	525	735
adó	Szja adóalap -ezer Ft/év	825	1260	1 szoba	1 szoba	2 szoba
	szja -15% -ezer Ft/év	124	189			
	szja -38.400Ft/szoba/év			38	38	77
	IFA - 4% -ezer Ft/év			57	71	143
	összes adó	124	189	95	110	220
	eho	0	0	0	0	0
hozam	adózott jövedelem (ezer Ft/év)	976	911	817	1 134	2 739
	hozam hasznosításból	3,58%	3,34%	3,00%	4,16%	7,25%
	hozam lakás felértékelődéséből	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Összesített hozam	6,08%	5,84%	5,50%	6,66%	9,75%

3. Hozamelvárásom meghatározása

Mekkora lehet a hozam?

Hozam az üzleti terv bármely elemétől függhet, ahogy azt a következő táblázatban található 5 különböző forgatókönyv összehasonlítása jól demonstrálja. Az első két esetben egy egyszobás lakást bérbeadunk, a különbség csak az adózásban van. A 3. és 4. esetben ugyancsak egyszobás lakást, de szálláshely-szolgáltatás keretében hasznosítjuk, a különbség a kihasználtság foka. Az 5. esetben egy kétszobás, nagyobb bevétel elérését biztosító lakást szálláshely-szolgáltatás keretében hasznosítunk.

- **Tevékenység.** A szálláshely-szolgáltatás már 26% kihasználtság mellett képes nagyobb bevételt és jövedelem produkálni, mint a lakáskiadás. A kihasználtság és az elszállásolhatóak számának megduplázása akár négyszeres hozamot hozhat a lakáskiadáshoz képest. Jelenleg 30€/fő/éjszaka bevétel érhető el éjszakánként. Lehetőség van a takarítás továbbterhelésére, a közvetítőknak fizetendő szolgáltatási díj mértéke több paraméter függvénye.
- **Adózás.** Lakáskiadás esetén a tételes költségelszámolás sokkal előnyösebb, mint a költséghányad, mert az értékcsökkenés figyelembe vehető adóalap csökkentő tételként. 2018. január 1-től már nem kell EHO-t fizetni. A szálláshely-szolgáltatás átalányadóztatása nagyon kedvező, de csak saját tulajdonban vagy haszonélvezetben levő lakásnál alkalmazható.
- **Befektetés nagysága:** A vásárlásra, felújításra, dekorálásra, bútorozásra szánt összeg és az elvárt hozam összhangban kell, hogy legyen.

3. Hozamelvárásom meghatározása

Hozamkalkuláció szabályai

Ellenőrizzük le a hitelek költségét!

Mielőtt az ingatlankeresésbe belekezdenénk, a másik kötelező házi feladat, a lehetséges hitelkonstrukciók feltérképezése. Mérjük fel, mekkora THM-mel kaphatunk hitelt, annak mekkora az éves, havi és teljes futamidőre vetített költsége, mi az ütemezése. Bár a devizahitelek miatt sokan fájdalmas tapasztalatokat szereztek, és a különadók is lehűtötték a bankok lelkesedését, visszafogottá tették a hitelezési tevékenységét, de ez nem azt jelenti, hogy ne lehetne okosan banki forrásokat is bevonni. Úgy tűnik, hogy használt lakás vásárlására könnyebb hitelt kapni, mint a felújításra.

Maradjunk realisták!

Az ingatlanhasznosításból meggazdagodottak sztorija mindig lenyűgöző, de érdemes a realitások talaján maradni. Az ingatlanhasznosítás fő bevétele a bérleti díj vagy a lakáskiadás díja. A fenti példából kiindulva, a 27 millió Ft értékű ingatlan estében kapott évi nettó 1,4 millió bérleti díj 3,58%-os hozamot jelent. Ez már nagyon jó, hiszen azt jelenti, hogy a felmerült költségek, adók kifizetésével a betéti kamatok feletti hozamot sikerült elérni. Lehet, hogy intenzívebb lakáskiadással magasabb lehet a hozam, de a tervezési szakaszban legyünk konzervatívak. Ne becsüljük túl a lehetőségeinket!

4

Tisztázom a habitusom



MUNKAIGÉNYESSÉG
IDŐ
SZAKÉRTELEM
STÍLUS

alacsonyjutelek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Otz okos ingatlan tulajdonosok partnere

4. Személyiségem felmérése

Döntsük el, mennyi energiánk van!

Az ingatlan megvásárlása csak az első lépés. Az ingatlanhasznosítás jellege nem csak a hozamra, de a vele töltött időre is nagy kihatással van és más szaktudást és személyiséget igényel. Lakáskiadás, ingatlan bérbeadása esetén a bérlő kiválasztása, a szerződés megkötése, a bérlővel a kapcsolattartás, az esetleges hibaelhárítás a feladatunk. A nagyobb jövedelemmel kecsegtető szálláskiadásra több időt kell dedikálnunk, hiszen a marketing, a vendégfogadás és a takarítás is megoldandó feladat.

Az is kivitelezhető, hogy a teljes tevékenységet vagy egyes elemeit kiszervezzük. A bérlő kiválasztását, vagy a takarítást. Természetesen az üzleti tervünkben ennek a felmerülő költségeit be kell kalkulálnunk és figyelembe kell vennünk a hozamra gyakorolt hatását.

Arra is fel kell készülnünk, ha éppen nincs a lakáskiadásból jövedelmünk, mert a lakás üres. Egy elégedett bérlő segíthet a következő bérlő megtalálásában, hiszen ajánlhat valaki mást maga helyett. Tartsuk karban az ingatlant, gondoskodjunk róla, hogy egy szép, lakható hely legyen, és építsünk ki jó kapcsolatot a bérlővel!

4. Személyiségem felmérése

Munkaigényesség

Bérbeadás: Nem munkaigényes. Ha a bérlőt megtaláltuk, akkor a szerződés megkötésén, a bérleti díj beszedésén és a rezsi költségek, adó fizetésén kívül más feladatunk nincs. Arra figyeljünk, hogy a lakásbérbeadás magánszemélyként azonnal, engedély, bejelentkezés nélkül elkezdhető a tevékenység, de a garázs- raktár bérbeadása már nem. (Lásd következő fogadalom)

Egyéb szálláshely-szolgáltatás:

A tevékenység minden eleme munkaigényes, bár könnyedén kiszervezhető.

- **Adminisztráció:** Bejelentkezés adóhatósághoz, önkormányzathoz. Bár elvileg nem engedélyköteles tevékenység, de vannak önkormányzatok akik lényegesen alaposabbak (lásd következő fogadalom), kifinomultabb feltételrendszerük van.
- **Marketing:** Folyamatos feladat, amelynek része a közösségi oldalak felületének karbantartása, a vendégek véleményének bekérése, visszajelzések nyomon követése.
- **Vendégfogadás:** A vendég elhelyezésén, majd a távozás, fizetés lemenedzselésén kívül a turisztikai jellegű feladatok is felmerülhetnek az iparág laza sztenderdjei miatt.
- **Takarítás:** A szálláshely használatán túl a takarítás, ágyneműk mosása és egyéb, a szállásadáshoz szorosan hozzátartozó feladatok ellátása.

5

Megismerem a tevékenység elkezdésének szabályait



IPARÁGBA BELÉPÉS KORLÁTAI
INGATLAN ELŐKÉSZÍTÉSE
JOGI FELTÉTELEK
MARKETING

alacsonyjuttalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Otz okos ingatlantulajdonosok partnere

5. Tevékenység elkezdésének szabályai

Iparágba belépés egyszerűsége

A hozam, kockázat, a befektetés költsége mellett az sem mindegy, hogy melyiket a legegyszerűbb elkezdni. A különböző tevékenységek elkezdésének eltérő pénzügyi, logisztikai és jogi vonatkozásai, feltételei vannak.

Jogi szempontból a legegyszerűbb a lakáskiadás, bérbeadás elkezdése. Ha valaki nem üzletszerűen, sok ingatlanra, fő tevékenységként végzi, hanem üres lakással rendelkező magánszemélyként, akkor az adózási, jogi, adminisztratív könnyítések nagy kedvezményezettje. Akinek van üresen álló lakása lakhatási célú ingatlana akár már holnap belekezdhet, mert ez magánszemélyként adószám nélkül végezhető tevékenység.

Pénzügyi szempontból, a garázs vagy raktár hasznosítása a legegyszerűbb, mert lényegesen kisebb induló tőke szükséges.

A legnagyobb figyelmet pénzügyi és jogi szempontból a szálláshelyszolgáltatás igényli. Azon kívül, hogy vélhetően a legnagyobb befektetés és a lakás legalaposabb fizikai előkészítés szükséges, de még a bejelentési eljárás is itt a legösszetettebb. A NAV mellett az önkormányzatnak, és nagy valószínűséggel a Társasháznak is be kell jelenteni a tevékenység elkezdését.

5. Tevékenység elkezdésének szabályai

Garázsbérbeadás

Az esetek nagy részében egy vagy néhány garázs megvásárlása sokkal kisebb pénzügyi teher, mint egy lakás megvásárlása. Várostól, kerülettől, a garázs típusától függően 1-1,5-3-4 millióért vásárolhatunk garázst.

A legritkább esetben szükséges egy garázst felújítani, bár a falak festése, a kapuk automatizálása felmerülhet igényként.

Teremgarázs megvásárlása esetén felmerülhet, hogy nincs albetétesítve és csak tulajdoni hányadot fogunk tudni megvásárolni.

Különösen teremgarázsoknál a megvásárlás pillanatától közös költséget kell fizetni, ami egy liftes társasházban markánsabb havi összeg lehet.

A garázskiadás-bérbeadás csak adószám birtokában, adószámos magánszemélyként végezhető tevékenység. Engedély nem szükséges, de be kell jelenteni az adóhatóságnál a 18T101 nyomtatványom. Az adószámot jó esetben 30 napon belül postán kiküldik, de érdemes arra készülni, hogy inkább 60 nap az ügyintézés ideje, bár a nyomtatványon megadott időponttól érvényes az adószám, merül fel az adófizetés, adóbevallás kötelezettsége.

5. Tevékenység elkezdésének szabályai

Lakásbérbeadás

Ha már van kiadható lakásunk, akkor szinte azonnal elkezdhető a tevékenység, mert **magánszemélyként azonnal, engedély, bejelentkezés nélkül elkezdhető a tevékenység**, bár a garanciákat (részletek: 9. fogadalom) érdemes beépíteni. Igaz, ha a bérlő nem magánszemély és számlaadási kötelezettségünk van, akkor adószámos magánszemélyként tudjuk a lakásunkat kiadni (részletek: 11. fogadalom) Engedély nem szükséges, de be kell jelenteni az adóhatóságnál a 18T101 nyomtatványon.

Ha nincs még kiadható lakásunk, akkor a vásárlás teszi komplikáltabbá a lakáskiadás megkezdését. Bérbe vehető lakást szinte az ország minden városában keresnek, de tény, hogy a legnagyobb igény egyetemi városokban, prosperálóbb iparral rendelkező városokban, kerületekben merül fel. Ez meg is határozza az ingatlanok árait és az elérhető hozamot is. **2017 I. félévében a Budapesten eladott használt lakások átlagosan 22,6 millió forintba kerültek**, 1,4 millió forinttal többre, mint 2016-ban. 2016-ban az eladott **használt lakások négyzetméterára Budapesten 361 ezer forint volt**, ez **2017 I. félévében 402 ezer forintra** emelkedett, amivel a fővárosi árszint tovább távolodott az országos átlagtól. **A négyzetméterárak főváros és vidék közötti – 2014 előtt még kétszeres – különbsége 2017 I. félévére közel háromszorosára nőtt.**

5. Tevékenység elkezdésének szabályai

Egyéb szálláshely-szolgáltatás

Az Airbnb, Booking.com, és más szálláshely-közvetítőkn, vagy kevésbé szofisztikált technikával történő, rövidtávú lakáskiadásra, fizetővendéglátásra, szálláshely-szolgáltatásra irányuló tevékenység szabályos elkezdése az adózási könnyítések ellenére (részletek: 11. fogadalom) is időt, figyelmet és munkát igényel.

Ez a tipikusan turistákra szakosodott tevékenység olyan ingatlanban végezhető, ahol a turisták lakni szeretnek. Városközpontok, üdülőtérületek tömegközlekedéssel, szórakozóhelyekkel, látnivalókkal teli területei. Ezekben a kerületekben, városokban az ingatlanárak magasabbak, de a lakások funkcionális és esztétikai kialakítása is költségesebb. Szálláshely-szolgáltatás esetében érdemes a vendégek, szállásadás, aTársasház szempontjait figyelembe véve kialakítani a lakást.

Egyéb szálláshely-szolgáltatás adószámos magánszemélyként végezhető tevékenység, ezért a **18T101** nyomtatványon kell adószámot kérni.

2016. január 1.-től a szállás-helyszolgáltatás, fizetővendéglátás elvileg nem engedélyköteles, csak be kell jelenteni. A bejelentés illetékköteles, illetve 3000 Ft. Ám a bejelentéshez kapcsolt eljárás önkormányzatunként eltérő lehet. A turisták által közkedvelt, de az ott lakók által nehezebben viselt Airbnb-zés miatt Budapest belvárosi kerületeinek önkormányzatai a bejelentés feltételeit szigorították.

5. Tevékenység elkezdésének szabályai

Egyéb szálláshely-szolgáltatás

- **Budapest V. kerületében** egy év eleji közgyűlési döntéssel **bővítették az engedélyhez beszerzendő dokumentumok körét**, emellett az önkormányzat előírta, hogy a társasházak idén júniusig szavazzanak arról, hogy az SZMSZ-ben engedélyezik-e a házban a lakáshotelek működését.
- **a VI. kerületben a jövedelemszerzésre használt ingatlan után az építményadóból a magasabb mértéket kell megfizetni.** Az önkormányzat rendszeresen tart ellenőrzéseket a helyi apartmanokban, vizsgálják az engedélyek, a kérelemben feltüntetett szoba- és ágyszámokat. További hatóságok bevonásával a tűzvédelmi és az egészségügyi-higiéniai előírások betartását is vizsgálják. **2018. január 1-től előírja, hogy ha egy lakásban rendeltetést váltanak (pl. szálláshelyre), akkor előtte településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni.** Ennek részeként kell a parkolóhely biztosítását megoldani. Ha új parkolóhelyet nem lehet építeni, ezt pénzben kell megváltani. Egy parkolóhely költsége 1,2 vagy 1,5 millió forint, a frekventált útvonalak mentén a drágább. Így például egy 2 szobás lakáshoz az építési szabályok szerint 1 db parkolóhely tartozik elméletileg. Ha ebből a lakásból egy 2 szobából álló szálláshelyet alakítanak ki, az építési szabályok szerint szobánként 1, azaz összesen 2 darab parkolóhelyre lenne szükség. Ez alapján egy parkolóhely hiányzik, ezt kell pénzben kell megváltani.

5. Tevékenység elkezdésének szabályai

Egyéb szálláshely-szolgáltatás

- **A VIII. kerületi közgyűlés** október elsejétől vezette be, hogy a szálláshelynek használt lakás megváltozott funkcióját a településvédelmi rendelet értelmében be kell jelenteni, és az apartman csak akkor kap engedélyt, ha igazolják, hogy a társasházi SZMSZ lehetővé teszi a működését.

A tevékenység sikeres elindításához látszódnia kell, azaz markáns marketing tevékenységbe kell kezdeni. Ennek legfrappánsabb formája a szállásközvetítő oldalakon történő megjelenés megjelenítés. A célcsoporttól, vérmérsékletünktől függően kiválasztott szállásközvetítővel szerződést kell kötnünk.

A mutatós hirdetés elmaradhatatlan kelléke az informatív leírás, a tökéletes árazás és a minőségi fotók.

Társasházi lakás esetén nem csak célszerű, de valószínűleg SZMSZ-ben előírt kötelezettség a tevékenység elkezdésének a bejelentése vagy jóváhagyása.

6

Felmérem a kockázatokat



KOCKÁZATOK
CSALÁS, RONGÁLÁS,
NEM FIZETÉS,
KI NEM KÖLTÖZÉS

alacsonyjutelek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Otz okos ingatlantulajdonosok partnere

6. Kockázatok felmérése

Mérjük fel a kockázatokat!

A lakáskiadás bármilyen formája a bizalmon alapul. Egyrészt bízunk a bérlőben, a vendégben, a bérbeadóban, a szállasadóban, másrészt bízunk abban, hogy a jogi környezet alkalmas a felmerülő problémák gyors megoldására. Érdeemes átgondolni, mi az a kockázat, amit hajlandóak vagyunk elviselni, milyen jogi lépéseket teszünk meg azért, hogy minimalizáljuk.

Nem fizetés: A bérlők olykor elmaradnak a bérleti díj és a rezsi költség kifizetésével. Notórius késlekedők, rezsitartozás felhalmozók keseríthetik meg a bérbeadók életét.

Ki nem költözés: Amíg a szálláshely-szolgáltatásnál vagy garázsberbeadásnál ez nem igazán kockázat, a lakás bérbeadásánál előfordulhat, hogy a bérleti szerződés megszűnésével a lakó nem költözik ki. De raktár vagy garázs raktárként történő bérbeadása esetén is előfordulhat.

Kilakoltatási moratórium: A kilakoltatási moratórium megnehezíti, meghosszabbítja a bérelt lakásból kiköltözni nem akaró albérlőkkel szembeni eljárást. Ráadásul a december 1-jétől március 1-jéig terjedő időszakot most tekintettel a rideg télre és a választásokra meghosszabbították. Magánszemélyek esetében 2017 november 15-től 2018. április 30-ig tart.

6. Kockázatok felmérése

Mérjük fel a kockázatokat!

Rongálás: Akár véletlen, akár szándékos károkozás, rongálás történhet a lakásban. Vendégek, albérlők tehetnek kárt a berendezésben, vagy tüntethetnek el tárgyakat.

Lakás nem rendeltetésszerű használata: Az egyik legbosszantóbb, amikor a kivett ingatlant bérbe adják részlegesen vagy teljesen, vagy hangos ipari (kötőüzem), kereskedelmi, esetleg illegális tevékenységet (vietnámiak tonnaszámra termeltek marihuanát bérelt házban) végeznek.

Házzsabály, körletrend, emberi normák be nem tartása: A házzsabály, a körletrend, a lakás funkcionális használatának eltérő értelmezéséből eredő problémák különösen a társasházi lakások esetében válhatnak kényes kérdéssé. Hajnalban hangosan randalírozó turisták, éjszaka tornázó bérlők, folyamatosan kutyákat tartók nem csupán a társasház életének dinamikáját és a szomszédok éjszakáit tehetik tönkre, de a liftek extra terhelése, a gyakoribb takarítás miatt plusz költségeket generálhatnak.

Egyéb csalások: Pár hónapja olvastunk arról a csalássorozatról, amelynek során csalók, az Airbnb oldalán hirdetett lakást az Airbnb látványos fotóit felhasználva, nagyon kedvezményes áron meghirdették az ingatlan.com oldalán. Majd kivették a lakást egy hétvégére, hogy azt a potenciális vevőknek megmutassák. Némi háttérsztorival (külföldön élnek, csak most ezen a hétvégén van idejük hazajönni) a naiv/mohó vevőkkel letetették a foglalót. Állítólag milliókat kasszíroztak.



Testhezálló tevékenységet választok



VÁLASZTÁS SZEMPONTJAI

IDŐTARTAM

HOZAM

IDŐIGÉNYESSÉG

alacsonyjuttalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Otz okos ingatlan tulajdonosok partnere

7. Tevékenység megválasztása

Mi befolyásolhatja döntésünket?

A kívánt hozam, a habitusunk, a kockázattűrő képességünk ismeretében talán már közel vagyunk, hogy megválasszuk az ingatlanhasznosítás módját, de talán van még néhány paraméter ami befolyásolhatja döntésünket.



7. Tevékenység megválasztása

Mérlegeljük az összes feltételt!



alacsony jutalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlan tulajdonosok partnere

7. Tevékenység megválasztása

Lakásbérbeadás vagy egyéb szálláshely-szolgáltatás?

EGYÉB SZÁLLÁSHELY-SZOLGÁLTATÁS

Szálláshely és ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása: éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtása kiegészítve takarítással, ágyneműk mosásával

- **rövid távú :**

- rendszerint nem huzamos jellegű,
- ugyanannak a személynek adóévenként 90 napot meg nem haladó időtartamra
- **üzletszerű gazdasági tevékenység, ami adószám birtokában végezhető**
- **szobák száma maximum 8, ágyak száma maximum 16**
- szálláshely-üzemeltetési nyilvántartásba vétel szükséges
- **példák:** Airbnb, booking.com, fizető-vendéglátás

LAKÁSBÉRBEADÁS

A lakás időleges használatba adását jelenti, ami bérleti szerződés alapján jön létre

huzamosabb - akár **90 napot meghaladó** -időre történő lakás bérbeadás, pótlólagos szolgáltatások nélkül

nem szükséges hozzá szálláshely-üzemeltetési engedély

magánszemély adószám kiváltása nélkül adhat bérbe ingatlant, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- Nem egyéni vállalkozó
- Tevékenysége kizárólag adómentes ingatlan (ingatlanrész) bérbeadás (haszonbérbeadás) Az áfát érintően nem él az adókötelessé tétel választásának jogával
- Nem létesít kereskedelmi kapcsolatot az Európai Közöségi más tagállamában illetőséggel bíró adóalannyal.

7. Tevékenység megválasztása

Mérlegelés szempontjai

Jellemzők	Egyéb szálláshely-szolgáltatás	Bérbeadás-adószám nélkül	Bérbeadás - adószámossal
Szálláshely nyújtása ugyanannak a személynek adóévenként 90 napot meghaladó időtartamra.	X	✓	✓
Szobák maximális száma 8	✓	X	X
Ágyak maximális száma 16	✓	X	X
Munkaigényes- takarítás, ágyneműk mosása is beletartozik	✓	X	X
Check-in, check-out, vendégek folyamatos segítése, turisztikai feladatok	✓	X	X
Folyamatos marketing/közösségi oldal kezelése	✓	X	X
Vevői visszajelzések menedzselése	✓	X	X
Sikerdíj fizetése	✓	X	X
Olyan adóköteles tevékenység, mely csak adószám birtokában, egyéni vagy társas vállalkozóként és ún. adószámossal magánszemélyként végezhető tevékenység	✓	X	✓
Működési engedély/2016-tól bejelentkezés (jegyző)	✓	X	X
Kockázatok	Nem fizetés/lakás megroggálása	Nem fizetés/lakás megroggálása/nem akar kiköltözni	Nem fizetés/lakás megroggálása/nem akar kiköltözni
Garanciák	Hitelkártyás/ Közösségi oldal ellenőrző folyamata	Óvadék/kiköltözési nyilatkozat	Óvadék/kiköltözési nyilatkozat

8

Körültekintően választok ingatlant



INGATLANVÁLASZTÁS
A HELY, A CÉLCSOPORT,
A HOZAM
4 JÓ TANÁCS

alacsonyjutelek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Otz okos ingatlantulajdonosok partnere

8. Az ingatlan kiválasztása

Az ingatlanvásárlás örökérvényű bölcsessége

A hely, a hely és a hely.

Akkor is kiindulhatunk a mindenki által jól ismert bölcsességéből, amikor hasznosításra vásárolunk ingatlant?

Igen, de csavarjunk egyet ezen az örökérvényű premisszán! Ha a befektetésen, személyes használaton túl a hasznosítás szempontjait is figyelembe vesszük, akkor a három legfontosabb szempont a hasznosítási céllal történő ingatlanvásárláskor:

#1: A hely

#2 A bérleti célcsoport

#3 A hozam.

Mit kell tennünk, hogy a fenti szempontoknak megfelelő ingatlan kerüljön kiválasztásra?

alacsonyjutalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlan tulajdonosok partnere

8. Az ingatlan kiválasztása

Az ingatlanvásárlás 5 pontja

#1: Képzeljük el a célcsoportunk!

Ha bérbeadáson, lakáskiadáson gondolkodunk, akkor a lehetséges bérlőnket képzeljük el! Egyetemisták lennének a bérlők? Akkor a lakás legyen könnyen tisztántartható, kényelmes, de nem luxuslakás, lehetőleg közel az egyetemekhez. Fiatal pályakezdők a stílusos, de megfizethető lakásokat keresik. A tapasztalat azt mutatja, hogy egy dekorálható lakásban tovább maradnak a bérlők, mert otthonosabban érzik magukat.

#2: Ne csak a saját környékünkben gondolkodjunk!

A tapasztalat azt mutatja, hogy a befektetési célú ingatlanvásárlók, abban a városban, kerületben nézelődnek, ahol élnek. De nem biztos, hogy befektetési célú ingatlanvásárlás szempontjából is az a legjobb város, városrész. Nézelődjünk szélesebb körben. Célozzunk meg olyan várost városrészt, ami vagy a családok kedvence, vagy ahol az egyetemek vannak. A kevésbé jó állapotú ingatlanokat is érdemes megnézni, hiszen ha a környék optimálisnak tűnik, akkor érdemes felújítani. Arra azonban ügyelni kell, hogy ne lépjük túl a költségvetést, hogy a felújítás költségét érvényesíteni tudjuk a bérleti díjban, a lakás bevételeiben.

8. Az ingatlan kiválasztása

Az ingatlanvásárlás 5 pontja

#3: Válasszunk ígéretes területet!

Ez nem feltétlenül a legdrágább, vagy legolcsóbb területet jelenti, hanem azt, ahol szívesen lagnánk. Van, aki a jó közlekedéssel ellátott belvárost szereti. A családok számára a jó iskolák közelsége lehet fontos. A fiatalabb, dinamikusabb korosztály a jó közlekedésű, bulisabb helyeket, a belvárost preferálhatja.

#4: Alkudjunk vásárláskor!

Ismerjük a városrészt, város ingatlanpiacát, a körülményeket és ne ajánljunk magas árat! Tudjuk, hogy mikor van erősebb alkupozíciónk. Ha rendelkezünk a megvásárláshoz szükséges összeggel, akkor nagyobb az alkupozíciónk azoknál, akiknek egy lakást kell még eladni a vásárláshoz. Ha egy lakás régebb óta eladó, az eladók valószínűleg türelmetlenebbek, és könnyebb alkudni. De könnyebb árengedményt kicsikarni azokból az ingatlan-tulajdonosokból is, akik ingatlan bérbeadásból már hosszabb ideje bevételekre tesznek szert, mint egy olyan családból, aki ebből akar egy másik ingatlant vásárolni.

8. Az ingatlan kiválasztása

Az ingatlanvásárlás 5 pontja

#5: Legyen B terv!

Eddig könnyű volt lakást bérbeadni, mert nem épültek új lakások, emelkednek a bérleti díjak az Airbnb-zés miatt. Alacsonyak a kamatok. De fel kell készülni arra, hogy meg tudjuk-e tartani a befektetésünk, ha már nem lesz a környezet ilyen kedvező? Mi lesz, hanem tudjuk kiadni a lakásunk? Mi történik, ha a hitel kamatok emelkednek? Nem kell messzire tekinteni, hiszen a devizahitelezés miatt már egy sokkot átéltek a lakástulajdonosok.



alacsony jutalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlantulajdonosok partnere

9

Beépítem a szükséges garanciákat



GARANCIÁK
KIKÖLTÖZÉSI NYILATKOZAT
SZERZŐDÉS
ÓVADÉK

alacsonyjutelek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Atz okos ingatlan tulajdonosok partnere

9. Garanciák beépítése

Jobb félni, mint megijedni!

Az ingatlan óriási érték. Egy felújítás elérheti az ingatlan értékének 25 százalékát, és a bútorok sem olcsóak. Feltétlenül építsünk be fékeket, ellenőrzési pontokat vagy veszteségcsökkentő megoldásokat. Mérjük fel a kockázatokat és rendeljük hozzá a megfelelő védekezést.

Nem fizetés:

- **Hitelkártya/szálláshely oldal ellenőrző rendszere:** A közösségi szálláshely oldalakon történő vásárlásnál a hitelkártya a biztosíték, akkor is ha készpénzben kellene fizetni.
- **Előrefizetés:** Az ingatlan bérbeadás esetén a megkezdett hónap első napján kell fizetni, szálláshely szolgáltatásnál a tartózkodás megkezdésekor leemelésre, kifizetésre kerül a szállásdíj.
- **Bírósági út:** A végleges elmaradás esetén bírósági úton hajtható be a hátralék.
- **Közjegyzői okiratba foglalt szerződés:** Ha az egész bérleti szerződést teljes terjedelmében közjegyzői okiratba foglalják, az azonnal végrehajthatóvá válik.
- **Gáz-, villanyszámla nem fizetése:** Előfizetős villany- és gázóra felszerelésével lehet kontrollálni a villany, és gáz használatot.

Rongálás: Óvadék/kaució: A bérbeadónak célszerű 1-2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot(kauciót) kérnie a bérleti szerződés megkötésekor. A bérlő teljesítése esetén, a bérleti szerződés megszűnésekor az óvadék bérlőnek visszajár.

alacsonyjutalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlantulajdonosok partnere

9. Garanciák beépítése

Jobb félni, mint megijedni!

Ki nem költözés:

- **Peres** eljárással orvosolható.
- **Közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozat**ot készíttetni, mert így a bérbeadó peres eljárás nélkül, hatósági közreműködéssel kényszerítheti ki a kiköltözést.

Lakás nem rendeltetésszerű használata: A lakás tulajdonosának joga és lehetősége, hogy a lakás rendeltetésszerű használatát időről időre, vagy gyanús körülmények (túl nagy villanyszámla, túl nagy gázzámla, szomszédok panasza) esetén személyesen leellenőrizze előre egyeztetett időpontban.

Egyéb csalások: Az Airbnb-s lakás csalárd módon való meghirdetését nehéz kontrollálni, de néhány óvintézkedést tehetünk:

- Vízjelezzük a fényképekre az Airbnb feliratot,
- Tegyük Airbnb-zésre utaló, el nem takarható feliratokat a lakás különböző pontjaira
- Írassunk alá nyilatkozatot, hogy a lakást csak lakás céljára használják és mást nem engednek be, kérjünk igazolványokat az azonosításhoz
- Tegyük kamerát a bejárati ajtóra

10

Felkészülök a marketing feladatokra



MARKETING
HIRDETÉS
VEVŐI VISSZAJELZÉS
AJÁNLÁS

alacsonyjutelek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Aty okos ingatlan tulajdonosok partnere

10. Marketing

Egy kis marketing sosem árt!

Az ingatlanhasznosítás egy speciális kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, ahol a tevékenységünk sikere függ a marketing tevékenységünk minőségétől. A szálláshely-szolgáltatás lényegesen marketing igényesebb, mint az ingatlan bérbeadása, de a bérbeadó-bérbevevő közötti kapcsolat hatását ne becsüljük le.

#1 Hirdetések: A hosszú távú ingatlan bérbeadás esetén 1-5 évente lehet arra szükség, hogy a bérlő kiválasztásához valamelyik számunkra szimpatikus hirdetési felületen a minőségi fényképek, tartalmas, őszinte leírásokkal meghirdessük az ingatlant. A szálláshelyek értékesítése viszont folyamatos hirdetést kíván. A globális közösségi szállásközvetítő oldalak (Airbnb, Booking.com) szolgáltatása sikerdíjas. A bevétel 3-5%-a a jutalék, de a szép fényképek, az alapos leírás, a megfelelő árazás is szükséges az érvényesüléshez.

#2 Vevői visszajelzés: A közösségi szálláshely-szolgáltatások (Airbnb, booking.com) ereje az ajánlatok könnyű feltérképezésén, a gyors foglaláson és a praktikus fizetésen kívül a szállásról, a vendégek elégedettségéről elérhető információkban rejlik. A marketing, és ezzel együtt az értékesítés sikerességének markáns része a vendégek azonnal publikussá váló véleménye, az azonnali visszajelzés.

10. Marketing

Egy kis marketing sosem árt!

Mindannyian kerültünk már olyan helyzetbe, hogy egy visszajelzés miatt változtattuk meg a döntésünket. Ezért, **aki így akar lakás kiadni, fel kell vállalni azokat a feladatokat, amelyek a vevőket elégedetté teszik** (pontosság, tisztaság, utazási infók adása az itt tartózkodás alatt, valóságos infók a lakásról, folyamatos készenlétben állás, angol/német nyelvű kommunikáció), és tudomásul kell venni, hogy nincsenek kialakult iparági sztenderdek a szolgáltatás tartalmára (pl. turisztikai szolgáltatás) és a minősítésre. Azaz, csak az számít, hogy ár/érték viszonylatban az a vendég mit gondol, ami nem feltétlen egyezik meg egy általános minősítéssel, de a következő a vendéget ennek ellenére befolyásolhatja a véleménye.

#3 Ajánlás: Egy elégedett bérlő segíthet a következő bérlő megtalálásában, hiszen ajánlhat valaki mást maga helyett. Tartsuk karban az ingatlant, gondoskodjunk róla, hogy egy szép, lakható hely legyen, és építsünk ki jó kapcsolatot a bérlővel!

#4 Kiegészítő szolgáltatások: Vevői elégedettséget növelhet egy-két jól elhelyezett gesztus. Tisztaság, pontosság, útikalauz több nyelven, nyelveket beszélő házigazda, ajánlások (a város titkaihoz, parkoláshoz, étkezéshez), ajándék térkép, kapszulás kávégép, ajándék süti, transzfer. Sokkal nagyobb marketing értékkel bírhatnak, mint amennyi a tényleges költségük.

11

Okos adózó lesznek



ADÓZÁS

ADÓSZÁAMOS VS. NEM ADÓSZÁAMOS
BEVÉTEL, KÖLTSÉGEK, JÖVEDELEM
SZJA, ÁFA, EHO, IFA

alacsonyjuttalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Atz okos ingatlan tulajdonosok partnere

11. Adózás

Okos adózás

Az adótörvények szempontjából a magánszemélyként végzett ingatlanhasznosítás egyike a legtámogatottabb tevékenységeknek, sőt évről-évre egyre több kedvezményt élvez. A múlt évben a szálláshely-szolgáltatás, idén az ingatlan bérbeadás EHO-ja szűnt meg (egyébként teljesen jogosan, hiszen semmiféle szolgáltatás nem jár érte) és az átalányadózással adózó lakások számát egyről a háromra növelték.

Ez azt jelenti, hogy akkor is nagyszerű hozamra lehet szert tenni, ha nem mozgunk a szürke, fekete zónában, hanem szabályosan leadózunk a tevékenységünk után. Igaz, vannak korlátok, mint például a garázs, raktár bérbeadása nem olyan kedvező, mint a lakás bérbeadása vagy ha több ingatlant adunk bérbe, csak egyféle költség elszámolást választhatunk, vagy bérelt lakásban nem lehet átalányadózó szálláshely-szolgáltatást választani.

De ezek a finomságok azt is jelentik, hogy érdemes a részletekkel tisztában lenni, az adótörvények adta mozgásteret kihasználni.

Ingatlanhasznosítók 12 pontja

11. Adózás

Okos adózás

Adó	Jellemzők	egyéb szálláshely- szolgáltatás			bérbeadás adószám nélkül		bérbeadás adószám	
		tételes átalány adózás	Költség hányad 10%	tételes költség elszámolás	Költség hányad 10%	tételes költség elszámolás	Költség hányad 10%	tételes költség elszámolás
Adó- szám	adószám birtokában folytatható tevékenység	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓
	be kell jelentkezni az állami adóhatóságnál a "T101 sz nyomtatványon	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓
ÁFA	Alanya az általános forgalmi adónak	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	adóköteles tevékenység (áfátv szempontjából)	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓
	Adómentes (áfát felszámítani, megfizetni nem kell, áfa vissza nem igényelhető)	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗
	Áfa mértéke	szoba 18% - külön megrendelhető járulékos szolgáltatások (pl. lélekondó)			✗	✗	27%	
	Áfa tv-ben meghatározott bizonylat kibocsátására kötelezett	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Számla kiállítási kötelezettség	ha az ellenérték áfával számított összege eléri a 900 ezer forintot			✗	✗	Ha a bérlet kéri	
	Nyugtaadási/szigorú számadású bizonylat kiállítási kötelezettség	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	gépi nyugtaadási kötelezettség	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗
	Számlázással mentesíthető gépi nyugtaadási kötelezettség	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗
	Alanyi adómentesség	évi 8.000.000 Ft-ig kérhető			✗	✗	évi 8.000.000 Ft-ig kérhető	
	fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemély , aki egyéb szálláshely- szolgáltatási tevékenység keretében - nyújt szálláshelyet ugyanannak a személynek adóévenként 90 napot meg nem haladó időtartamra.	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	a tevékenységet a tulajdonában vagy használatában lévő lakásában vagy üdülőházában folytatja	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Ha a magánszemély több lakástulajdonnal vagy üdülőházzal rendelkezik,és azok közül csak háromban folytat fizető- vendéglátó tevékenységet.	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
szja	Jövedelem		Bevétel- ktghányad	Bevétel- költségek	Bevétel- ktghányad	Bevétel- költségek	Bevétel- ktghányad	Bevétel- költségek
	szja mértéke	38.400 Ft/ szoba/év	jövedelem 15%					
	Költségek levonása	✗	10% költséghányad	levonható ktgék szerint	10% költséghányad	levonható ktgék szerint	10% költséghán- yad	levonható ktgék szerint
	Szja törvény alapján alapnyilvántartás vezetésére köteles, melynek típusát maga választja meg, és e választását a tárgyre nem változtathatja meg.	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✓
	Szja Adóelőleg fizetési kötelezettség (vagy kifizető által levonandó)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	adóelőlegfizetés határideje (ha a kifizető nem vonja le)-	15 százalékos adóelőleget negyedévenként a negyedévet követő hónap 12-ig az adóhatósághoz befizetni						
eho	Egészségügyi hozzájárulás (EHO)	nincs 2017.jan 1- től	jövedelem 19,5%-a és nincs felső korlát		Nincs 2018.január 1-től, előtte 1 millió forintot meghaladó jövedelem esetében a teljes jövedelem 14%-a, egyébként 0%, 450.000 felső korlát figyelembe vehető			
IFA	Idegengorgalmi adó a vendégek után (önkormányzatonként eltérő,max)	személyenként és vendégéjszakánként 300 Ft vagy a szállásdíj 4 %-a.			✗	✗	✗	✗

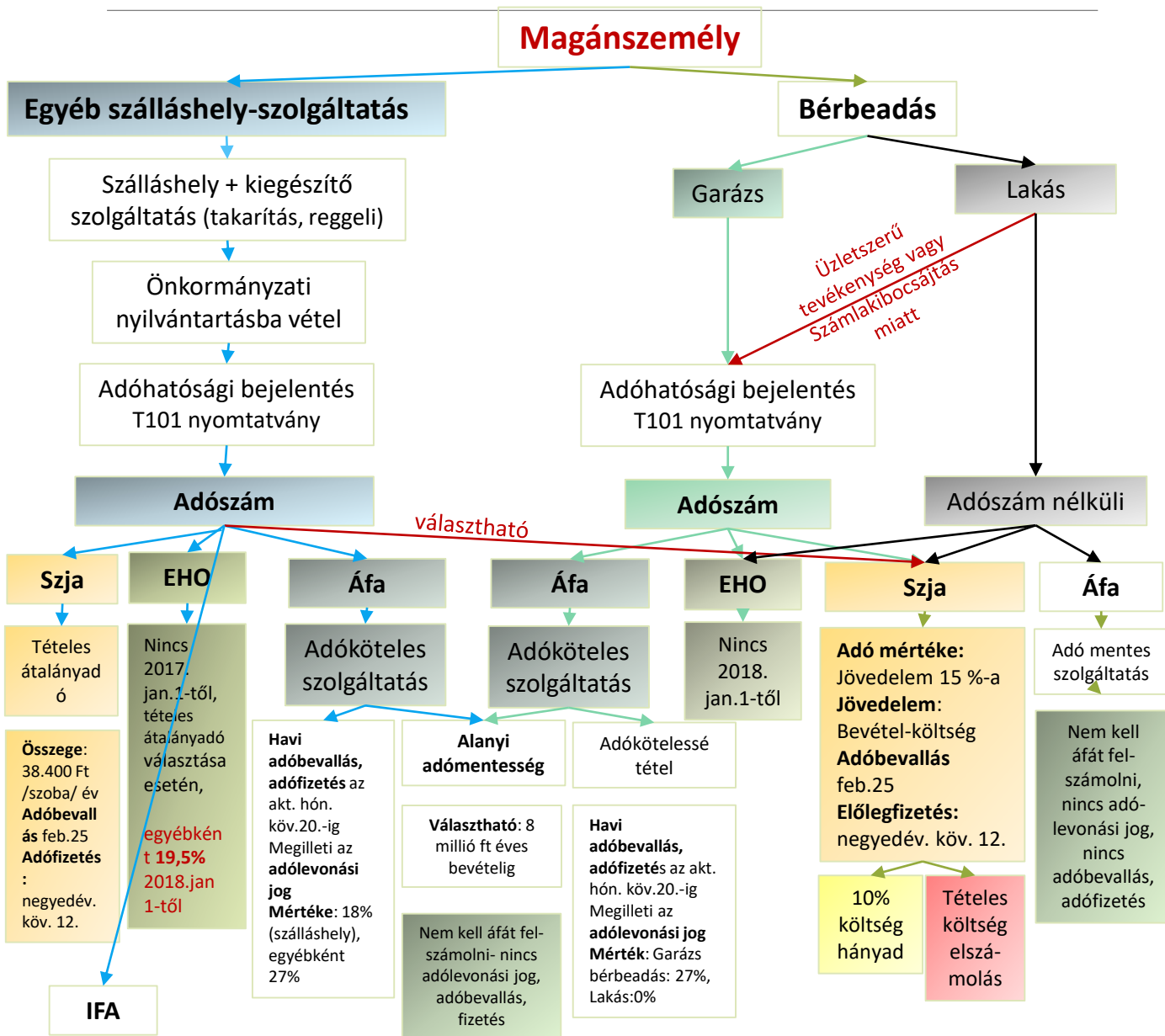
alacsony jutólek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlan tulajdonosok partnere

11. Adózás

Döntési pontok



11. Adózás

Döntési pontok

Melyek a döntési pontok?

- #1 Bérbeadás vagy szálláshely-szolgáltatás / fizetővendéglátó-szolgáltatás
- #2 Garázs vagy lakásbérbeadás
- #3 Adószám nélküli, adószámossal magánszemélyként vagy vállalkozóként foglalkozunk bérbeadással
- #4 Alanyi adómentességet választunk-e
- #5 10% költségmelléklettel vagy tételes költségelszámolással számoljuk ki a jövedelmünket
- #6 Élünk-e a tételes átalányadózás előnyeivel?

Vannak olyan döntési pontok, amelyek ismerősek lehetnek, hiszen a lehetőségeink, a habitusunk, a kockázatok szempontjából is felmerülnek. Vannak olyan helyzetek, ahol igazából nincs valódi választási lehetőségünk, mint például a garázs bérbeadása csak adószámmal végezhető tevékenység.

Éppen ezért, az adózás, adótervezés adhat újabb támpontot, hogy döntésünk megfontolt és átgondolt legyen.

Ingyenhasznosítók 12 pontja

11. Adózás

#1
Bérbeadás
vagy
szálláshely-
szolgáltatás?

#2
Garázs vagy
lakás?

Döntési pontok

Magánszemély

Egyéb szálláshely-szolgáltatás

Bérbeadás

Szálláshely + kiegészítő
szolgáltatás (takarítás, reggeli)

Önkormányzati
nyilvántartásba vétel

Adóhatósági bejelentés
T101 nyomtatvány

Adószám

Garázs

Lakás

Üzletszerű
tevékenység vagy
Szamlakibocsátás
miatt

Adóhatósági bejelentés
T101 nyomtatvány

#3
Adószámmal
vagy
adószám
nélkül?

Adószám

Adószám nélküli

választható

Szja

EHO

Áfa

Áfa

EHO

Szja

Áfa

Tételes
átalányadó
ó

Nincs 2017.
jan.1-től, tételes
átalányadó
választása
esetén,

Összege:
38.400 Ft
/szó/ év
Adóbevallás
feb.25
Adófizetés
: negyed.
köv. 12.

egyébként
t 19,5%
2018.jan
1-től

Adóköteles
szolgáltatás

Havi
adóbevallás,
adófizetés az
akt. hón.
köv.20.-ig
Megilleti az
adólevonási
jog
Mértéke: 18%
(szálláshely),
egyébként
27%

Adóköteles
szolgáltatás

Alanyi
adómentesség

Választható: 8
m² ó ft éves
bevételig

Nem kell áfát fel-
számolni- nincs
adólevonási jog,
adóbevallás,
fizetés

Adókötelessé
tétel

Havi
adóbevallás,
adófizetés az akt.
hón. köv.20.-ig
Megilleti az
adólevonási jog
Mérték: Garázs
bérbeadás: 27%,
Lakás:0%

Nincs
2018.
jan.1-től

Adó mértéke:
Jövedelem 15 %-a
Jövedelem:
Bevétel-költség
Adóbevallás
feb.25
Előlegfizetés:
negyedév. köv. 12.

10%
költség
hányad

Tételes
költség
elszá-
molás

Adó mentes
szolgáltatás

Nem kell
áfát fel-
számolni,
nincs adó-
levonási jog,
nincs
adóbevallás,
adófizetés

IFA

#4
Alanyi adó
mentesség
?

#6
Tételes
átalányadó
?

#5
10%
ktghányad
vagy tételes?

Ingatlanhasznosítók 12 pontja

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVET.

Az okos ingatlan tulajdonosok partnere

11. Adózás

Döntési pontok

#1 Bérbeadás vagy szálláshely-szolgáltatás / fizetővendéglátás

Erre a kérdésre nincs egyértelmű válasz. A kezdeti adózási feladatok, a havi, negyedévi adózási feladatok, a fizetendő adó szempontjából más-más lehet a befutó.

- A **szálláshely-szolgáltatás** tételes átalányadója nagyon kedvező, EHO fizetési kötelezettség nincs és alanyi adómentesség választásával az Áfát is ki tudjuk kerülni. Viszont adószámot kell kérni, és ehhez szükség van az önkormányzati regisztrációs számra, amelynek a megszerzése pénzügyi, logisztikai és adminisztratív terhekkel járhat.
- **Lakásbérbeadáshoz** nem kell adószámot kérni, EHO fizetési kötelezettség nincs, de az adó magasabb lehet mint a szálláshely-szolgáltatás esetében.
- **Garázs bérbeadása** adószámos magánszemélyként végezhető. A bevétel nagyságához képest ez elég komoly feltétel, igaz EHO fizetési kötelezettség nincs és alanyi adómentességgel az áfa kikerülhető.

#2 Garázs vagy lakás bérbeadása?

Ha csak az adózási szempontokat vizsgáljuk, akkor egyértelműen a lakás bérbeadás. A nem üzletszerűen végzett lakásbérbeadás esetén nem kell bejelentkeznünk az adóhatósághoz, hanem adószám nélkül magánszemélyként adhatjuk bérbe a lakásunkat.

11. Adózás

Döntési pontok

#3 Adószám nélküli, adószámos magánszemélyként vagy egyéni vállalkozóként foglalkozunk bérbeadással.

Attól függ.

Garázs bérbeadásánál nincs választási lehetőség, kötelezően csak adószámos magánszemélyként végezhető.

Lakásbérbeadásnál, ha nem üzletszerű a tevékenységünk és a bérlőnknek nincs szüksége számlára, akkor legyünk nagyon boldogok, hogy adószám nélküli magánszemélyként végezhetjük ezt a tevékenységet.

Persze nem dől össze a világ, ha adószámos magánszemélyként kell bérbeadással foglalkozni, mert élhetünk az alanyi adómentességgel lehetőségével és az EHO sem rontja a hozamunk.

Egyéni vállalkozóként nem érdemes lakásbérbeadással foglalkozni, mert a társadalombiztosítást nem lehet tisztességes körülmények között kitermelni.

11. Adózás

Döntési pontok

#4 Alanyi adómentességet választunk-e?

Igen, igen, igen.

A garázs bérbeadása és az egyéb szálláshely-szolgáltatás is adóköteles szolgáltatás az Áfa szempontjából, azaz csak adószámmal végezhető tevékenység és havi áfabevallási és fizetési kötelezettséget keletkeztet. Igaz ebben az esetben élhetünk az áfalevonási jogunkkal, vagyis a beszerzések áfatartalmát visszaigényelhetjük, de valószínűsíthető, hogy ez sokkal nagyobb adminisztrációs teher, mint amekkora pénzügyi előny kapcsolódik hozzá.

Viszont, az **Áfa tv. az adóalanyok részére lehetőséget biztosít évi 8 millió forintnak megfelelő értékhatárig alanyi adómentesség választására.** Ezt a döntésünket az adóhatósági bejelentkezésünkre szolgáló **T101 nyomtatvány F01** mezőjének helyes kitöltésével tehetjük meg. Ha a termékértékesítés, szolgáltatásnyújtás fejében megtérített vagy megtérítendő ellenértéknek - forintban kifejezett, áfa nélküli és éves szinten göngyöltett - összege nem haladja meg a 8 millió forintot, a 6. mező 2 pontjánál tegyünk egy X-t.

11. Adózás

Döntési pontok

#5 10% költséghányaddal vagy tételes költségelszámolás?

Ha el tudunk számolni értékcsökkenési leírást, szinte biztos, hogy a tételes költségelszámolás előnyösebb, mert a bevétel 10 százaléka kisebb, mint az ingatlan beszerzési árának 2 százaléka, plusz a felújítás, karbantartás költsége is felszámolható. Annál igazabb, minél nagyobb értékű az ingatlan

Adóterv	Tételes költség elszámolás	10 % költség hányad
Bevétel	1.440.000	1.440.000
értékcsökkenés	400.000	
Egyéb költség	50.000	
10% költséghányad		144.000
Összes költség	450.000	144.000
Adóalap	990.000	1.296.000
Adó	148.500	194.400
Hozam	6,2%	5,98%

Példa: 20 millió forintos ingatlan és havi 120.000 Ft bérleti díj esetében egész évet figyelembe véve.

Ezek után, már csak az a kérdés mi a beszerzési ár, milyen költségek számolhatóak el és mely esetekben nem écsézhetünk.

REZSI

ingatlan fenntartásával, rendeltetésszerű használatával kapcs. felmerülő rezsiköltség (KIV: ha a bérlő nevére átírják a köz. szolg. mérő készülékeket)

KARBANTARTÁS, JAVÍTÁS

A kizárólag üzemi célt szolgáló tárgyi eszközök, nem anyagi javak folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási, felújítási munkákra fordított kiadás is elszámolható költségként

ÉRTÉKCSÖKKENÉS

az Szja tv. 11. számú melléklete szerint a kizárólag bérbeadásra hasznosított - saját tulajdonú - tárgyi eszköz értékcsökkenési leírása. Nem számolható el ingyenesen szerzett vagy örökölt.

alacsony jutalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlantulajdonosok partnere

11. Adózás

Döntési pontok

#6 Élünk a tételes átalányadó előnyeivel?

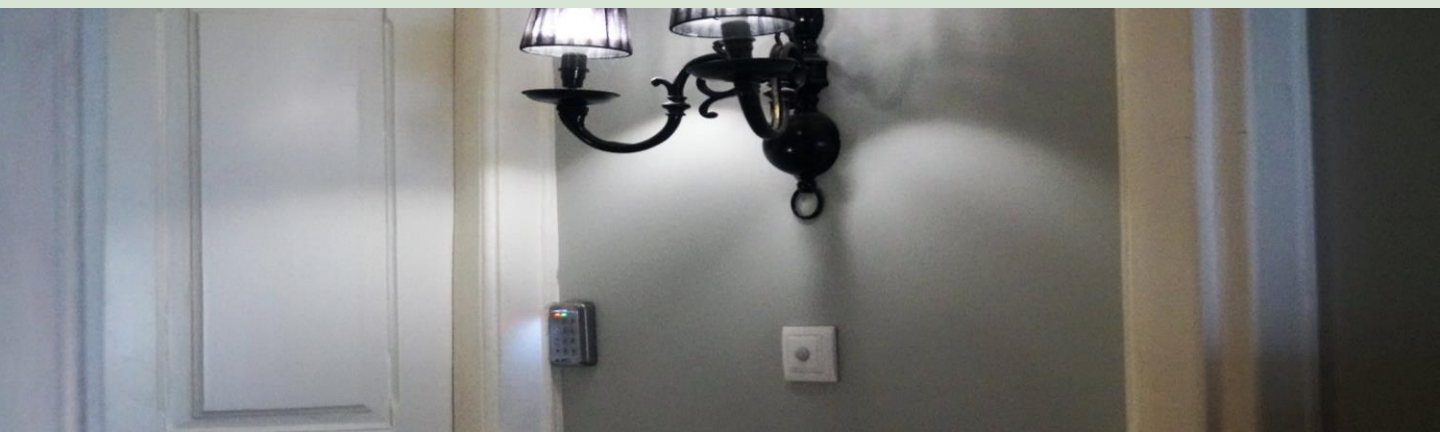
Hülyeség lenne kihagyni. Ahogy már az üzleti terv mintánkban is bemutattuk, a szobánként évente fizetendő 38.400 Ft sokkal kisebb adóteher, mint a jövedelem után fizetendő 15% adó. Különösen, hogy a tételes átalányadó választása esetén nincs EHO fizetési kötelezettség és 2018. január 1.-től nem egy, hanem három lakás esetén alkalmazható.

Igaz, ennek vannak feltételei, erről ne felejtkezzünk el.

- Az év egészére kell választani
- Csak saját tulajdonban vagy haszonélvezetben levő ingatlan esetében
- Maximum 3 ingatlanra alkalmazható
- Ha ugyanannak a személynek történő szálláshely-szolgáltatás napjainak a száma az adóévben a 90 napot meghaladja, akkor a tételes átalányadó nem alkalmazható.

12

Ahol tudok, egyszerűsíték



EGYSZERŰSÍTÉS
ÜGYFÉLKAPU
SZÁMKÓDOS AJTÓZÁR
KISZERVEZÉS

alacsonyjutelek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Otz okos ingatlan tulajdonosok partnere

12. Egyszerűsítési lehetőségek

Egyszerűsítsünk!

A XXI. század legnagyobb vívmánya a digitalizáció, technológia lehetővé tette hatékonyság, amivel időt és pénzt spórolhatunk. Bátran használjuk az eszközöket a hatóságokkal történő kommunikációra, a marketingre vagy a vevőkkel történő kommunikációra. De ne felejtkezzünk el a kiszervezés előnyeiről sem.

Ügyfélkapus regisztráció

Nem feltétele az ingatlanhasznosításnak, garázskiadásnak, de személy szerint ajánlom, mert sokat egyszerűsít a folyamaton. Akinek nincs, érdemes elmenni, elintézni és istennek hála, elektronikusan is elindítható el 2016. január 1-jét követően kiállított érvényes személyazonosító igazolvány birtokában.

Ügyfélkapus regisztrációt bármely természetes személy kezdeményezhet. A regisztrációt személyesen a regisztrációs szervnél (bármelyik okmányirodában, kormányhivatali ügyfélszolgálati irodában, adóhatóság ügyfélszolgálatán, külképviseleten) vagy elektronikusan indíthatja el 2016. január 1-jét követően kiállított érvényes személyazonosító igazolvány birtokában.

12. Egyszerűsítési lehetőségek

Egyszerűsítsünk!

ÁNYK - Nyomtatványkitöltő - szoftver letöltése

Ez sem feltétele a garázskiadásnak, de ezt is ajánlani tudom, mert sokat egyszerűsít az életünkön. Adóbevallásra, adóhatósággal történő kommunikációra alkalmas nyomtatványkitöltő szoftvert a NAV hivatalos oldaláról tudjuk letölteni.

Akkor is érdemes letöltenünk, ha nincs ügyfélkapus elérésünk, mert a nyomtatványokhoz könnyedén hozzáférhetünk, kitölthetjük, majd kinyomtathatjuk. Ha van ügyfélkapus elérésünk, akkor a szoftveren keresztül elküldhetjük a bejelentkezésünket, illetve később az adóbevallásunk.

A szoftver nem tartalmazza a nyomtatványokat, ezért azokat külön, a szerviz/telepítés menüpont alatt tölthetjük le.

Számkódos ajtózár

Sokat egyszerűsít a házigazda (vendég) életén, ha a szálláshely területeit zónásítja és a zónákhoz számkódos ajtózárakat rendel. A vendég távozása, a kulcsok kezelése, a különböző szolgáltatási szintek menedzselése kevésbé munkaigényessé válik, igaz a kiépítése nem feltétlen olcsó. Alaphangon 40.000+áfa egy-egy ajtózárnak a költsége beszerelés nélkül, de a hozzá kapcsolódó funkciók függvényében az ár emelkedhet.

12. Egyszerűsítési lehetőségek

Egyszerűsítsünk!

Kiszervezés/Outsourcing

Ha mindenhez is értünk 😊, akkor sem biztos, hogy van időnk és energiánk a befektetésünk intenzív menedzselésére. Merjünk bizonyos feladatok elvégzésére külsős partnereket igénybe venni.

- Ingatlan fellelése:
- Szolgáltatások elvégzése: A szállásadás három kritikus tényezője lehet, a nem egyenletes töltöttség, az ingatlanok térbeli szétszórtsága, az ünnepekhez, nyárhoz kötött fokozottabb igénybevétel. A takarítás, a vendégek fogadása, a szállásközvetítő oldalak menedzselése, az esetleges panaszok megoldása folyamatos, de térben, időben hektikus erőforrás igényű, a szobák, lakások töltöttségétől függő feladat lehet. Úgy kell hatékornak és olcsónak lenni, hogy az erőforrás készen álljon, az ingatlan ne maradjon felügyelet nélkül, és mindezek költsége ne menjen a hozamunk rovására. Lehet, hogy az erőforrásainak is költségeinek optimalizálására szakosodott külső vállalkozóhoz érdemes fordulni. Most konkrét tippeket nem adnánk, de az üzleti tervünk ismeretében dönthetünk arról, hogy mennyit érdemes erre szánnunk, és feltétlen figyeljünk a garanciákra, a szolgáltatás minőségének ellenőrzési pontjaira.

Ingatlanhasznosítók 12 pontja

Köszönjük!

Az ingatlan és a hasznosítása, olyan mint a pénz. Ha van, akkor is baj, ha nincs akkor is baj. De az ingatlanhasznosítók 12 pontját betartva, elkerülhetőek a csapdák, és jó hozamot érhetünk el.

Ha hasznosnak tartja kiadványunkat, ne szalassza el a megosztás lehetőségét.



alacsony jutalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlantulajdonosok partnere

KERESS PÉNZT AZ INGATLANODDAL

OKOSAN,
BECSÜLETESEN,
FELKÉSZÜLTEN

Ingatlanhasznosítók 12 pontja

Az ingatlan és a hasznosítása, olyan mint a pénz. Ha van, akkor is baj, ha nincs akkor is baj. De az ingatlanhasznosítók 12 pontját betartva, elkerülhetőek a csapdák, és jó hozamot érhetünk el.

alacsonyjuttalek

MEGFIZETHETŐ. MEGBÍZHATÓ. MINŐSÉGI. INGATLANKÖZVETÍTŐ.

Az okos ingatlan tulajdonosok partnere