

Giday András

Lakáscélú adókedvezményt a fiatalabbaknak

ÖSSZEFOGLALÓ: A lakástulajdonlás, -jelzáloghitelezés tekintetében Nyugat-Európában általában három modellről beszélnek, a típusokba való besorolás legfőbb szempontja, hogy a lakás kinek a tulajdonában van és mekkora a jelzálog-hitelezés szerepe. Magyarországon a lakó tulajdonos modell egyik szélsőséget jelenti a tulajdonosok által lakott lakások 90 százalékos feletti arányával. Ennek a modellnek a problémája, hogy ha a lakásszerzés költségei a bérekbe nem épültek be, akkor az újonnan érkezők kiszorulhatnak. A hitelfelvétel pedig a lakókat évtizedekig megterhelheti. Az alacsonyabb lakással jellemzett településekről nehéz elköltözni.

Magyarországon a problémákat az enyhítené, ha a szociális bérlakások aránya és a piaci bérlakások aránya külön-külön 5–10 százalékponttal emelkedne. A piaci bérlakásokat keresők potenciális száma eléri a népesség 8–10 százalékát. A potenciális bérbeadók egy részét az adózás és bizonytalan szabályozási környezet riasztja el. A lakhatás támogatását a 38–39 évesnél fiatalabbak számára kell koncentrálni, mivel ők a korábbi kedvezményekből nem tudtak részesülni. Körükben az átlagosnál jóval alacsonyabb a saját lakásban élők aránya, és családi támogatást lakásvásárláshoz csak a fiatalok fele kapott. A személyi adózásban adó-visszatérítést kellene adni, amelyre csak a fiatalabbak (az 1972 után születettek) lehetnének jogosultak. Limitálni kellene ennek az összegét annak függvényében, hogy hány gyerekük van, volt-e lakástulajdonuk 2010-ben, azon volt-e jelzálogteher. Az adókedvezmény (javasolt) célzott felhasználása: lakások vásárlása (építése), lakáshitelek törlesztése, lakások bérleti díja.

KULCSSZAVAK: lakástulajdonlás, jelzáloghitelezés, adókedvezmény

JEL-KÓD: H 24, R 31, R 38

A lakásprivatizáció eredményeképpen, akarva akaratlanul egy magyar lakásmodell jött létre. Ebben csaknem kizárólagos (90 százaléknál is magasabb) szerepet kap a tulajdonosok által lakott lakás. A tömeges lakásprivatizációk után 12–14 évvel szembe kell nézni azzal, hogy – a kétségtelen előnyök mellett – milyen problémákat nem képes megoldani egy ilyen lakásmodell.

LAKÁSMODELLEK

A lakástulajdonlás, -hitelezés tekintetében Nyugat-Európában általában három, egyesek négy modellről beszélnek. A típusokba való besorolás legfőbb szempontja, hogy a lakás kinek

a tulajdonában van és mekkora a jelzálog-hitelezés szerepe. A legmarkánsabban a többitől a liberális lakáspiaci modell tér el (például Nagy Britannia). A bankok hitelezési szabadsága itt kevésbé korlátozott, amelynek eredményeképp viszonylag könnyű jelzáloghitelhez jutni, alacsony a lakásvásárlás készpénzigénye és hosszú a hitelek futamideje. A konzervatív vagy családi jellegű modellt a lakó tulajdonosok magas hányada jellemzi (lásd mediterrán országok és Írország). Úgy a szociális, mind a piaci alapú lakásbérlet aránya alacsony. A jelzáloghitelek esetében a megkövetelt önrész viszonylag magas és a lejárat rövidebb. A fentiek miatt a családi segítségnek fontos a szerepe – úgy a lakásvásárláskor szükséges készpénz előteremtésében, mint a lakásépítés munkáiban.

A harmadik, kiegyensúlyozottnak nevezhető modellben az állam szerepvállalása magasabb. Ez mindenekelőtt a szociális bérlakások magasabb hányadában tükröződik, de a jelzálog-hitelezés feltételeit is erőteljesebben szabályozza az állam. A modellnek két altípusát lehet megkülönböztetni. Az egyikben maguk a bankok úgy nyújtanak hitelt, hogy az később náluk is marad (például Németország). A másik esetben magasabb a jelzáloghitelek súlya, mert megengedett jelzálogkötvények kibocsátása (például Dánia). Ezzel ugyanis a bankok a hiteleket gyakorlatilag „át tudják adni” a jelzálogkötvények megvásárlói részére, és az így felszabaduló forrásaikból újabb hiteleket tudnak nyújtani. Van, aki a két altípust két külön típusnak tekinti¹ (lásd 1., 2. táblázat).

Európa keleti felén sok országban a korábbi állami bérlakások privatizálása a '90-es években markáns változást hozott. Ahol ez széles körű volt, ott ma a dél-európaiakat is meghaladó mértékű a lakó tulajdonosok aránya (balti országok, Szlovákia, Szlovénia, Románia, Bulgária, valamint hazánk). Ahol kisebb arányú volt a privatizáció, ott csak 50–60 százalékos a lakó tulajdonosok aránya (Csehország, Lengyelország).

Cikkemben a hazánkban jellemző lakó tulajdonosi modell gondjait veszem górcső alá.

A lakó tulajdonos modell a gyakorlat tanúsága szerint nem probléma nélküli.

► A hitellel, támogatásokkal segített lakókat sokszor évtizedekig megterheli az új lakás megszerzése. Ezért nem fordítanak kellő figyelmet arra, hogy 20–25 évente minden épületnek át kellene esnie egy komoly felújításra. A családi házaknál, legfeljebb 3–4 lakásos társasházaknál még a tulajdonosok viszonylag jelentős forrást költenek erre, minél több azonban a lakó, annál nehezebb mindenkit rávenni arra, hogy egyrészt nézzen a pénztárcájába, másrészt pedig vállalja a tömbfelújítással járó kellemetlenségeket. A házak így idő előtt leromlanak, a negyedek elszlömösödnek.

Az érintett tulajdonosok vagyona elértéktelenedik, ami már hozza magával az üdvöztöttnék kiküldött piaci megoldást, az épületek eldózerolását és új negyedek kialakítását az épp akkor uralkodó ízlés szerint.

► Ha a lakásszerzés költségei a bérekbe nem épültek be (például a tulajdonosok nagy há-

1. táblázat

LAKÁSMODELLEK

	Lakó tulajdonos aránya, %	Tipikus hitel/ lakásérték, 2002, %	Lakáshitelek tipikus hossza (évek) 2002	Jelzáloghitelek/ GDP, 2004, %
Dél-európai modell				
Olaszország	69	55	10–15	15
Spanyolország	88	70	15–20	46
Angolszász modell				
Nagy-Britannia	69	69	25	75
USA	68	78	30	65
Kanada	64	75	25	42
Kiegyensúlyozott modell				
Németország	43	67	23	52
Ausztria	54	80 (maximum)	25	32 (2000)
Hollandia	54	90	30	79
Dánia	52	80	30	88

Forrás: Schwarz 38. és 149. oldal

LAKÁSTULAJDONLÁS, ILLETVE -HASZNÁLAT MEGOSZLÁSA EURÓPÁBAN

százalék (az összes =100%)

Ország	Lakó tulajdonos	Szociális lakás	Magánbérlet	Egyéb
Északi országok (2004)				
Dánia	52	20	17	11
Finnország	58	17	15	10
Norvégia	61	5	18	16
Svédország	39	24	19	19
Északi országok átlaga	60	13	16	13
Más európai országok (2001)				
Ausztria	42	20	19	20
Belgium	71	5	19	5
Franciaország	56	17	21	6
Németország	43	6	45	6
Írország	78	9	9	4
Olaszország (2003)	67	6	8	19
Hollandia	54	34	10	2
Spanyolország	82	2	9	7
Svájc	35	14	43	8
Nagy Britannia	69	21	10	0
Átlag	60	13	19	8
Magyarország (2006)	93	4	3	1

Forrás: OECD-ország tanulmány, Dánia (2006)

nyada nem a keresetből félretéve szerezte meg a tulajdont), illetve ha relatíve magasak a lakásárak, akkor az újonnan érkezők kizorulnak ebből a lakásszerzésből. Hiszen nekik még magas hitel bevállalása esetén is kevés reményük van a lakásszerzésre akkor, ha nem kapnak szülői segítséget. Ha a szülőktől kapott támogatás nagy szerepet kap, akkor a szerényebb jövedelmű családokból érkezők akár életük teljes szakaszában lakásgondokkal küzdenek majd.

▶ A munkahelyváltást akadályozza, hogy az alacsonyabb lakásárakkal jellemezhető településekről elköltözni szándékozók nem vagy csak nehezen tudnak saját lakást szerezni.

Magyarországon az ismertetett problémákra szerintem az lenne a kiút, ha a szociális bérlakások aránya és a piaci bérlakások aránya külön-külön 5–10 százalékponttal (azaz együtte-

sen a mai közel 10 százalékról 20–30 százalékra) emelkedne. Az állami bérlakások számának növelése a szűkös anyagi források miatt csak hosszú évek alatt lehetséges. Ezért szükség lenne olyan átmeneti megoldásokra, amelyek addig is segítik a rászoruló rétegek jelentős hányadát, amíg nem nő a mainak a többszörösére az állami bérlakások száma. A másik fontos cél olyan intézkedések meghozatala, amelyek segítik a piaci bérlakásszektor gyors fel-futását.

A cikkemben felvázolt adókedvezmény a fentiekre javasol egy olyan módszert, amely viszonylag széles rétegeket (és lakásállományt) érinthet. Egyrészt segíti egy piaci bérlakásszektor kialakulását, másrészt részben orvosolja a lakáshoz jutásból kimaradt (illetve kimaradó) fiatalabbak korosztályának a problémáit.

MAGÁNBÉRLAKÁS-SZEKTOR: IGÉNYEK ÉS KÍNÁLAT

A lakó tulajdonos státusz nem jelent megoldást olyanok számára, akiket az adott időben nem a stabil, (legalább 4–6 éves) egy helyben lakás motívumai vezérelnek. Egy ember életpályájának legalább az 10–15 százalékát ilyen időszakok teszik ki. Ilyen a fiatalkor jelentős hányada, (tanulás, pályakezdés, a párválasztás előtti idő), de ilyen sokak számára az elválás utáni periódus is.

A fejlettebb (gazdagabb) területekre költözők számára a piaci lakásbérlet alternatívát kínálhat. Ekkor ugyanis 5–10 év alatt képesek akkumulálni valamekkora összeget a másik térségben eladott lakásuk vételárának kiegészítéséhez, és már elfogadható kondíciókkal képesek hitelt felvenni lakásvásárláshoz. A piaci lakásbérlet meghatározott esetekben átmeneti megoldás lehetne az alacsony keresetűek számára. Akkor, ha az állam a lakbérük jelentősebb hányadát kifizeti helyettük.

A másik oldalon sokan vannak, akik átmeneti ideig nem használják a lakásukat (tartós távollét, örökösödési eljárás lefolytatásának az ideje, két egybeköltöző, de a külön tulajdonukat feladni nem kívánó lakó tulajdonos stb.) E személyek jelentős hányada hajlandó felkínálni a lakását (ellenszolgáltatás fejében) átmeneti használatra, mások részére.

Amennyiben megpróbálnánk számszerűsíteni Magyarországon a piaci bérlakásokat keresők potenciális számát, akkor bizonyosan legalább a népesség 8–10 százalékát kellene idesorolni. Ezzel ellentétben a KSH felmérései szerint csupán 130 ezer magánlakás (a teljes állomány 3–3,5 százaléka) van ma Magyarországon bérbe adva.

A mobilitási lakásigény potenciális szintjéről képet kaphatunk akkor, ha szemügyre vesszük a már évtizedek óta olajozottan működő (a lakásállományuk ötödét jelentő) francia szabadpiaci bérlakásszektor adatait.

E szektor 4,8 millió bérelt lakásának negyedébe évente új bérlő költözik. Ráadásul csak a bérlők egyötöde van több mint négy éve az általa bérelt lakásban.²

Ha ezt a hazai lakosság számához arányosítjuk, akkor ez azt jelentené nálunk, hogy a lakások egyötödét kitevő (egymilliós) állományba évente 200 ezer ember költözne. A fentiekhez akár csak közéleti mobilitási igény kielégítéséhez a lakások adásvételének rendszere nehézkes (lásd az eladás időigénye, illetékek, az eladást terbelő adók, bútorzat vásárlása, a költözés). Arra a bérlet sokkal megfelelőbb.

A 2001-es népszámláláskor kisebb szenzáció volt az, hogy kiderült: a magánlakások 6 százalékát nem lakják. Azaz a tulajdonosok az említett jelentős potenciális igények ellenére csak kisebb hányadban adják ki a lakásukat.

Meg kell jegyezni, hogy a piaci rendszer természetes velejárója a bizonyos tartalékkapacitás – e nélkül például túl nagyok lennének például a lakáspiac áraiban a kilengések – mindkét irányban.

A magánlakásbérlet hazai alacsony számában szerepet játszik a bérbeadók által elvárt magas a lakbérszint. (Ez utóbbi részben a magas hazai lakásárakra, részben a magas kamatokra vezethető vissza).

A potenciális bérbeadók egy részét valószínűleg a kedvezőtlen adózási feltételek, másokat a 18 év után még mindig bizonytalanul tekinthető szabályozási környezet riaszthatja el a bérbeadás gondolatától. A potenciális bérbevevőket esetenként visszatarthatja a lakásbérletől az ésszerűtlenül erős tulajdonszerzési vágy is.

Kérdés, hogy kitől várható a magánbérlakás-piac felfutása?

Ebből a szempontból mérvadó lehet a francia tapasztalat.

A bérbeadók 94 százaléka magánszemély és csak a 4 százaléka jogi személy.³

Az átlagos lakbér 6 euró/m²/hó. Ez az átlagos piaci lakásárnak (1200 euró/m²) ez a 0,5 százaléka, azaz 200 havi lakbér adja ki egy hasonló méretű lakás árát. Ez a mutató nem tér el jelentősen a hazai értéktől. Eltérő viszont az éves (nettó családi) jövedelem/lakásár hányadosa. Ez nálunk 6–7, addig Franciaországban nem haladja meg az 5-öt.

FIATALOK: HÁTRÁNYBAN

A lakhatás támogatásában elsősorban azok számára kellene kedvezményeket adni, akik az életkoruknál fogva a korábbi, jelentős kedvezményekből nem tudtak részesülni, azaz a 38–39 évesnél fiatalabbak számára.

A ma 38–39 év felettieknek még a jelentős része tudott élni a 15–20 évvel ezelőtti kedvezményekkel. 1990, illetve 1994 előtt:

- *a névleges lakbérű tanácsi lakásokra a bent lakóknak alig kellett költeniük, ráadásul 1993–1996 között igen alacsony áron megvehették a korábban bérelt lakást,*
- *a többiek számára (1990-ig) adott volt az a lehetőség, hogy alacsony kamatú (2–3 százalékos) hitelből finanszírozzák a lakásépítésüket, az építőanyagok alacsony (támogatott) áron való elérhetősége mellett.*

A fiatalabb korosztályok lakáskörülményei az átlagosnál érezhetően rosszabbak. A fiatalabb háztartásoknak csak a 60 százaléka lakik az adott lakásban tulajdonosként. Ezzel szemben ez a mutató az idősebbek esetében 90 százalék feletti (lásd 3. táblázat). És akkor még nem vettük számításba azt, hogy sokan azért élnek még a szüleikkel és azért nem alapítottak önálló családot, mert nem tudják vállalni egy külön lakás megvásárlását vagy bérletét.

A fiatalabb generáció lakással való ellátottsága kedvezőtlenebb, mint a náluk idősebbeké. Kényelmesnek (megfelelőnek, illetve tágasnak) csak az egyharmaduk tarja a lakásukat, míg ugyanez az arány az idősebbeknél 75–80 százalék (lásd 4. táblázat). És akkor még nem említettük, hogy a kellően tágas lakás is szűkké válik náluk, ha majd jön az első vagy a második gyerek.

A KSH egy célzott felmérése során rákérdezett arra, hogy a fiatalok mekkora hányada kap szülői támogatást.⁴ A 1999 és 2004 közötti lakásszerzéseknél a fiatalok (maximum 34 évesek) átlagosan 2 millió forint családi támogatást kaptak, ami az összes ráfordításnak kevesebb, mint a negyedét tette ki. A korosztályhoz tartozóknak a fele kapott családi támogatást (átlagosan 4,3 millió forintot), a másik fele viszont nem.

3. táblázat

HÁZTARTÁSOK MEGOSZLÁSA LAKÁSHASZNÁLATI JOGCÍM SZERINT, 2005

(százalék)

Háztartásfő életkora, év	Tulajdonos	Lakáshasználati jogcím		Összesen
		Főbérlet	Egyéb	
–29	60	24	16	100
30–39	81	11	8	100
40–49	91	6	3	100
50–59	94	4	2	100
60–64	93	3	4	100
65–69	94	2	4	100
70–74	91	3	6	100
75–	90	3	7	100
Összesen	89	6	5	100

Forrás: KSH, Lakásstatistika, 2006

A LAKÁSOK NAGYSÁGÁNAK MEGFELELŐSÉGE, 2005

(százalék)

Háztartásfő életkora, év	szűk	A lakás a háztartás számára			Összesen
		elfogadható	megfelelő	tágas	
-24 év	31	36	25	8	100
25-29	16	35	36	12	100
30-34	17	38	32	12	100
35-39	16	38	31	11	100
40-44	14	37	33	16	100
45-49	11	33	36	20	100
50-54	8	30	39	23	100
55-59	6	25	42	37	100
60-64	4	21	45	30	100
65-69	3	19	48	29	100
70-	3	21	52	31	100
Összesen	10	29	40	21	100

Forrás: KSH, Lakásstatistika

Meg kell említeni, hogy az első lakásszerzést követően később a gyerekszám emelkedése miatt az addigi lakás szűkössé válik általában, így újabb lakásberuházásra van igény. (Lásd 5. táblázat)

Ha valaki forintosítani kívánná a generációs eltéréseket, akkor egy lakással már rendelkező és egy azzal nem rendelkező pár összehasonlítása jól érzékeltetheti a helyzetet.

Az egyik pár idősebb és így meg tudta vásárolni a '90-es években névleges összeg megfizetése mellett az addig általa bérelt tanácsi lakást. A másik pár fiatalabb (mindketten 35 év alattiak), így ilyenre nem volt lehetőségük. Ők ezért most saját lakást szeretnének vásárolni. Ez még, ha kisméretű, akkor is belekerül 6-7 millió forintba. Ha a kötelező önrész feletti hányadhoz kapnak hitelt, akkor havi 50 ezer forint körüli adósságterhet kell felvállalniuk, 20-25 esztendőre. A két házaspár fogyasztási szintje akkor lenne ugyanakkora, ha a fiatalabbak (együttesen) 100 ezer forinttal több kerekesetet kapnának (mondjuk a férj is és a feleség is 50-50 ezer forintot – mert a 100 ezer forint bruttó kereseti többletből kaphatnak kézhez

50 ezer forintot a hitel terhének megfizetéséhez). De kevés olyan munkaadó akad, aki ekkora kereseti többletet ad a fiatalabbaknak – azért, hogy ők is lakhassanak valahol. És akkor még nem beszéltünk arról, hogy az általuk esetleg felvállalt gyerek(ek) nemcsak többletkiadást jelentenek, de nagyobb lakás is szükséges ebben az esetben.

Ma a kereseti statisztikák szerint a 30-35 évesek keresete elmarad a 40-45 vagy az 50 évesektől. Még szerencse, hogy a különbség csak 5-10 százalékos. A munkaerőpiac így értékeli az egyes korosztályok teljesítményét. Ez rendjén is lenne, csakhogy így a lakhatás tekintetében az említett versenyhátrányuk sosem dolgozható le. Mert ahhoz éppen ellenkező előjelű eltérésre lenne szükség.

A fiatalok „versenyhátrányának” a mérséklése végett szerintem a személyi adózásban olyan kedvezményt kellene adni, amelyet csak a fiatalabbak kaphatnának meg. A befizetett személyi jövedelemadóból vissza kellene hagyni a fiatalok számára. A kedvezményre az 1972 után születettek lehetnének jogosultak.

LAKÁSHELYZET ÉS ÉLETKOR, 2005

Háztartásfő életkora, év	Száz szobára jutó személy	Lakás nagysága, m ²	Háztartások száma, ezer db
-29	120	61	191
30-39	128	77	589
40-49	118	84	681
50-59	95	86	914
60-64	75	78	428
65-69	72	77	298
70-74	69	76	284
75-	64	68	449
Összesen	97	79	3 837

Forrás: KSH Háztartásstatisztika, 2006

**A JAVASOLT ADÓSÁVOK ÉS ADÓKULCSOK A FIATALABBAK SZÁMÁRA
2010. ÉVI SZJA-KULCSOKKAL**

Éves jövedelem, ezer forint	Általános adókulcs (alkalmazotti kedvezménnyel), %	Adókulcs a fiatalabbak számára, %	Eltérés, %
0-839,28	0	0	0
839,28-2229	21,59	0	21,59
2229 felett	21,59	21,59	0

Limitálni kellene az adó-visszatérítés havi összegét, mondjuk évi 300 ezer forintban.

Javasolható, hogy már a legelső adóforintokból is kaphassanak lakáscélú adó-visszatérítést a fiatalok, mégpedig úgy, hogy akár a teljes adót visszakapják. A ma érvényes adórendszerben ez azt jelentené, hogy (az alkalmazotti kedvezmény miatt) az éves bruttó kereset 839 ezer forint feletti része felett lépne be az adókedvezmény. (Lásd 6. táblázat)

Amennyiben 2010 után az egykulcsos szja az alkalmazotti kedvezmény kivezetésével és 16 százalék körüli adókulccsal kerül bevezetésre, akkor az évi 300 ezer forint lakáscélú adókedvezményt lehetne nyújtani. Egy fiatal ezt a limitet 1,8 millió forintos évi kereset körül érné el akkor, ha még nincs gyereke, és a 3,1-3,3 millió Ft/év jövedelemnél akkor, ha két gyerek

után igényel (mondjuk évi 80-100 ezer Ft/gyerek nagyságú) gyerekkedvezményt.

A javasolt adókedvezmény konkrét mértéke-it azzal a megfontolással alakítottam ki, hogy

- legyen egy felső limitje az adókedvezménynek. Hiszen a cél nem az adott személy nettó jövedelmének növelése, hanem az, hogy egy hosszabb időtáv alatt elfogadható lakhatáshoz segítse a fiatalt. Ehhez pedig havi 30 ezer forint elégségesnek tűnik. Ezért havi 25 (évi 300) ezer forintban maximalni kellene a kedvezmény összegét. Ezen túl személyenként 1,5-5 millió forint körüli összlimit felállítása is célszerű. A limit függhetne attól, hogy az adott személynek van-e gyereke, tulajdonosa-e lakóingatlanak, és ha igen, akkor azt terheli-e hitel (lásd 7. táblázat),

AZ ADÓKEDVEZMÉNY JAVASOLT MAXIMÁLIS (KUMULÁLT) ÖSSZEGE

(millió forint)

Gyerekszám	Nincs gyerek	Egy gyerek	Két vagy több gyerek
Lakástulajdon (2010. december 31-én)			
Van, jelzálogteher nélkül	1,5	2	3
Van, jelzáloghitellel terhelt	2	3	4
Nincs	3	4	5

- a kedvezmény lehetőleg minél szélesebb kört érjen el. Ezért a legelső jövedelemsávban a teljes adót célszerű visszaadni.

Várhatóan az érintett korosztályok negyede kerülne abba a sávba, ahol (a mai szja mellett 2 havi 200 ezer, a 2010 utániban gyerek nélküliek számára várhatóan 160 ezer forint kereset felett) a jövedelem emelkedésével már nem emelkedne az elérhető adókedvezmény összege (annak a 300 ezer Ft/év szinten való maximalizálása miatt).

AZ ADÓKEDVEZMÉNY KÖTÖTT FELHASZNÁLÁSA

Az érintett csoportok lakhatásán az segít, ha valójában az adott célra használják fel az adókedvezményt az érintettek. Ez három típusú kiadás lehet: lakások vásárlása (ideértve az építést is), lakásvásárlást finanszírozó hitelek terheinek a finanszírozása és a lakások bérleti díja. A kategóriák viszonylag jól dokumentálhatók és ezért ellenőrizhetők, így az adminisztrációs teher is viszonylag mérsékelt lehet.

A lakásbérletet azért célszerű idevenni, mert ez megoldást kínál azoknak, akik nem tudnák felvállalni saját lakás megvásárlását. Hiszen nekik is lakniuk kell valahol. Arról nem is beszélve, hogy a statisztika szerint 200 ezer az üres lakások száma, ez csak a fővárosban 60 ezer lakást jelent. A lakások bérlete persze csak akkor reális alternatíva, ha a kormány, az önkormányzatok hathatós lépéseket hoznak a bérlet jogi,

gazdasági biztonságának a megteremtésére. Itt elsősorban nem a bérlő, hanem a bérbeadó érdekeinek a védelmére kell gondolni (például szerződéses feltételeket megszegő bérlők rövid úton való eltávolításának a garantálása, valamilyen biztosítás rongálások esetére stb.). Maga az adókedvezmény szinte „tálcán kínálja” a hatásvédelem egyik elemét. Amelyik fiatal nem hajlandó az adott időre a bérelt lakás elhagyására, megrongálja a lakást, vagy nem rendezi a tartozásait, azt pár évre célszerű lenne kizárni az adókedvezmény lehetőségéből.

Ha a fiatal nem élt még a kedvezmény lehetőségével, akkor a kedvezmény bevezetését követő években befizetett adóját (de maximum évi 300 ezer forintot) a 39 éves kora előtt bármikor felhasználhatná lakásvásárlás vagy hiteltörlesztés esetén.

A kellő bérlakáskínálat érdekében a bérbeadás jelenlegi magas terheit mérsékelni kellene:

- a (lakás) bérbeadás bevételéből le kellene vonni egy diktált m²-re vetített amortizációs összeget és a karbantartásokra elkülönített (lehetőleg alapszerűen kezelt) összeget. Csak az e fölött megmaradó hányadot szabadna jövedelemnek tekinteni,
- az adókulcsot csökkenteni kellene. Célszerű lenne 10 százalékos körüli adókulcs alkalmazása. Valószínűleg a lakások bérbeadása a tipikus esete lehetne annak, hogy az adókulcs csökkentése paradox módon a bevételek jelentős emelkedését hozhatja magával.

Meggondolandó annak a kikötése, hogy milyen kondíciójú hitelek esetében lehet a

törlesztéskor igénybe venni a kedvezményt – ezáltal is ösztönözve a bankokat a mérésékelt kamatrések alkalmazására (például forinthitelek, THM maximum 8–9 százalék). Ezt akkor lehetne hatásosan elérni, ha állami garanciák nyújtásával csökkentenék a hitelezés kockázatát.

A FELVÁZOLT RENDSZER HATÁSAI

❶ A 37–38 év alattiak számára nemcsak alternatívát kínálna a lakhatási gondjaik megoldásában (rövidebb és hosszabb távon egyaránt), hanem a többségüknél erős lenne az ösztönzés a legális munkaerőpiacon való munkavállalásra, megfelelő szakma, képzettség elsajátítására, illetve annak begyakorlására.

❷ A másfél év múlva a magyarok számára megnyíló német és osztrák munkaerőpiac vonzereje csökkenthető – így a tömeges nyugati munkavállalás kedvezőtlen makrogazdasági hatásai mérsékelhetők.

A fejlett országokbeli munkavállalás célja sokszor épp az, hogy az ottani megtakarításából itthon lakást, házat tudjon venni magának vagy családjának az illető.

❸ A potenciális vevők, bérlők jelentős hányadának „helyzetbe hozása” komoly élénkülést hozhat a ma pangó lakáspiacon. A lakáscélú kiadások növekedése többletkeresletet eredményezhet. Segítségével megelőzhető az, hogy a lakásárak tovább csökkenjenek és ezzel komoly lakáspiaci krízis keletkezzen.

❹ Hozzájárulna ahhoz, hogy a mainál jóval nagyobb, valódi magánlakás-bérleti piac fejlődjön ki Magyarországon.

PÉNZÜGYI HATÁSOK

A hatások feltérképezésekor kiindulhatunk abból a feltételezésből, hogy a lakásvásárlások és -építések évi 130–150 ezres számából mintegy 50 ezret reprezentál a legfeljebb 37 évesek korosztálya és az új rendszer miatt (pár év alatt) 100 ezerrel nő az általuk bérelt lakások száma. E feltételezések esetén az adókedvezmény értéke valamikor az ötödik év tájékán érné el a 90 milliárd forint körüli mértéket. (A harmadik évben például még csak 40 milliárd forint körüli összeg esne ki a költségvetésből). A bevételkiesés összege az évi 170–190 milliárd forintot csak a 12–13-dik esztendőben érné el, és valószínűleg nem is lenne ennél több később sem.

A 37 év alattiak az adózók egyharmadát adják, és a befizetett adónak becsülhetően ennél kisebb hányadát reprezentálják – a teljes 2000 milliárd forintból becsülhetően 500–550 milliárd forintot. Ennek az 500–550 milliárdos adóbevételnek azonban becsülhetően kevesebb, mint a fele származhat az évi 2,2 millió forint alatti jövedelemből (és a felénél nagyobb része a 2,2 millió forint feletti jövedelemből) a mai szja esetén. A 2010 utáni rendszerbeli hatások becslésére csak az új adókondíciók ismeretében lehet vállalkozni.

A kieső bevételeknek legalább a harmada megtérülhet. A kedvezmény jelentős hányadát ugyanis várhatóan lakásépítésre fordítanák, amely az állam számára jelentős bevételt hozhat. Ha évente 10 ezerrel emelkedik a megépített lakások száma, az mintegy 50–60 milliárd forint állami többletet eredményez. Ezen túl a 100 ezer bérlakás utáni adó tömege is elérheti a 4–6 milliárd forintot évente.

JEGYZETEK

- ¹ Forrás: Schwarz (szerk.): *The politics of Housing Booms and Busts*
- ² Les conditions de logement des ménages en 2002, Párizs, 2003
- ³ Les conditions de logement des ménages en 2002, Párizs, 2003
- ⁴ KSH: Lakásviszonyok az ezredfordulón, Budapest, 2006

IRODALOM

- SCHWARZ (szerk.) (2009): *The politics of Housing Booms and Busts*
- KSH (2005): Lakásstatiztika
- KSH (2006): Lakásviszonyok az ezredfordulón, Budapest
- KSH (2006): Háztartás-statisztika
- Les conditions de logement des ménages en 2002, Párizs, 2003
- London, Plagrave, Macmillan
- OECD-ország tanulmány, Dánia, 2006