

# KÖZGAZDASÁG ÉS PÉNZÜGY

VIII. évfolyam

10. szám

1932. december

## Néhány szó a házfőbérletekről.

Irta: dr. Czigler István.

Köztudomású, hogy Budapesten elharapódzott az a szokás, hogy egész épületeket egy kéznek bérbeadnak és ez a főbérelő adja tovább az egyes lakásokat albérebe. Oka ennek az intézménynek a legtöbb esetben a bérbeadó személyében fekvő szükség és nagyon kis esetben visszaélés a joggal.

A legtöbb esetben a háztulajdonos azért adja egész házát bérebe a vállalkozónak, mert nem akar bibelődni a lakások kiadásával, a bérek megállapításával, a bérek behajtásával. A vállalkozó viszont vállalja a kiadási és behajtási rizikót és ennek ellenében olyan áron adja bérebe az egyes lakásokat, hogy a főbérelőnek a háztulajdonos kezéhez és a háztulajdonos helyett fizetett összegeken felül bizonyos vállalkozási haszna is marad.

Vannak jogi személyek, amelyek a maguk összetétele miatt és a maguk erkölcsi céljánál fogva, (egyházközségek, jótékony-sági intézmények) alkalmatlanok a bér behajtására, ami mégis csak bizonyos szigorúságot kíván meg. Vannak fizikai személyek, akik távollétük, koruk, testi fogyatékoságuk miatt alkalmatlanok arra, hogy az egyes lakókkal való alkudozásokat, a ház kiadásával és a bér behajtásával járó munkát elvégezzék. Mindezek szívesen hoztak valami áldozatot azért, hogy a bért biztosan, surlódásmentesen, pontosan megkapják és nem sajnálták a főbérelőtől azt, ha ő a bér behajtásának nagy munkája fejében valami vállalkozói hasznot félretesz. Voltak ezzel szemben esetek, amikor visszaélészerűen kihasználták az adótörvényeknek a főbérletre vonatkozó intézkedéseit és színleges főbérletet csinált a háztulajdonos sajátmagával, illetőleg valami közeli hozzátartozójával, csakhogy megtakaríthasson adót. Most pedig a pénzügyi kormányzat, ellentétben a bibliával, a kevés visszaélő miatt lehetetlenné tette az egész intézményt.

A házadó alapja eddig a törvény 8. §-a értelmében a bérbeadott épületrészeknél „az adóévet megelőző utolsó évnegyedben járó egész évre kikerekített nyers házbérbéjövedelem” volt, tehát az az összeg, amit a háztulajdonos kézhezkapott, — főbérebe adott házaknál a főbéri összeg. Most a 2030/1932. M. E. számú rendelet az eddigi törvényes állapotot megváltoztatva, főbérlet esetén azokat a béreket tette házadóköteleessé, amelyeket az

egyes lakók a főbérlőnek és nem azt, amit a főbérlő a háztulajdonosnak fizet.

Ez a rendelkezés igazságtalan, a legsúlyosabb méltánytalanságokra vezet és egészen kiütöközik eddigi adórendszerünk-ből. De meg kell állapítanunk azt is, hogy az azóta megjelent végrehajtási utasítások még arra is képtelenek voltak, hogy ezt az intézkedést az eddigi rendszerrel legalább összhangba hozzák.

A rendelet azonnal hatálybalépett és így a főbérlőben lévő házak házadóijára vonatkozó új intézkedések azonnal fogamatba is vétettek. Pedig egy egész sereg olyan kérdés van, amire sem a rendeletben, sem annak végrehajtási utasításában választ nem kapunk.

Ezenfelül — mint minden intézkedés, amely kiesik egy organikus egységből, — mindenféle sok más intézkedéssel kollidál. Így anélkül, hogy igényt tartanánk az enumeratív felsorolásra, a következő esetekben állapíthatjuk meg, hogy ez a most megtárgyalt, — majdnem azt mondtam, pellengérré állított intézmény, — meglévő adóügyi rendelkezéseinkkel ütközik.

a) A bérvallomást a háztulajdonos tartozik beadni és a bérlők tartoznak azt aláírni. A főbérlő közreműködése nélkül a háztulajdonos egyáltalában képtelen lesz a bérvallomást elkészíteni.

b) Az idei év közepén, májusban kellett elkészíteni a múlt év novemberi állapotra vonatkozó bérvallomásokat, elvileg tehát alá kellett volna azt iratni az összes novemberi bérlőkkel és nincs rendelkezés arról, mivel kell a vallomást aláírtni, ha a bérlők személyében azóta változás állt be.

c) Laküresedés esetén a megüresedett helyiség bérére eső adót törlik. Ennek a bejelentésnek azonban legkésőbb az üresedéstől számított 15 napon belül kell megtörténnie, amit úgy értelmeznek, hogy amennyiben a megüresedéstől számított 15. napnál később történik a bejelentés, úgy csak a megüresedés bejelentésétől kezdve törlik az adót. Főbérlő esetén a laküresedéseket a háztulajdonos nem jelentette be, hiszen a megüresedés dacára a főbérlő tartozott a főbért megfizetni, — most azonban, amikor a kincstár a főbérlő dacára a tényleges bérjövedelem után kéri az adót, természetes, hogy köteles laküresedés esetén a házadó aliquot részét törlésbe hozni. Még sincs rendelkezés a laküresedés adómentességéről és a laküresedés utólagos bejelentésének lehetőségéről.

Kollidál a főbérlői viszony új adóelbírálása a többi adó-nemmel is.

d) Jövedelmi adó: A jövedelemadóról szóló törvény azt mondja ki, hogy „a házadó alá eső épületeknél a jövedelem kiszámításánál az adóévre szóló házadókivetés alapjául szolgáló összeget kell alapulvenni.”

Tehát habár a háztulajdonos jövedelme csak a főbér, jöve-

deleladója megállapításánál nem a tényleg élvezett főbért, hanem háza házadóalapját, azaz a főbérlo által élvezett bérjövédelmet fogják nála jövédleladója megállapításánál figyelembe venni.

e) Jövédleladó szükségadó: Az 1932. évre megállapított jövédleladó 100%-a, amely a fentiek értelmében a háztulajdonosra idegen jövédleladó — a főbér — alapján állapított meg.

f) Jövédleladó utáni rendkívüli pótlék. Erre a rendkívüli pótlékre vonatkozólag, amely az 1932. évre megállapított jövédleladó 30%-ára rug, a rendleladó még azt is kimondja, hogy az kizárólag az ingatlan tulajdonosát terheli, a bérlo annak viselésére még akkor sem köteles, ha a tulajdonosra kivethető adókat egyébként szerződés alapján átvállalta.

Ha tehát a bérbeadó jövédleladója a fentiek szerint főbérlet esetén nem a saját jövédleladó alapján, hanem a reánézve idegen albérleti összeg alapján állapított meg, úgy ez a teher súlyosodik azzal, hogy a reánézve méltánytalan jövédleladó után még további 30%-os pótléket is tartozik fizetni.

g) Vagyonadó: „A városi ingatlanok megbecslése a nyers házbérjövédleladó alapján történik, a pénzügyminiszter évről-évre rendleladóval állapítja meg, hogy a nyers házbérjövédleladó hányszorosa veendő az ingatlan értékének“. A pénzügyminiszterium rendleladó szerint a városi telkek értékét „az 1932. évi házadókiadás során alapulvett 1931. évi novemberi nyers házbérjövédleladóknak a rendleladóban megállapított többszörösében (8-szoros—16-szorosában) kell számításba venni“. Úgy, hogy a ház értékének a kiszámításánál nem a háztulajdonos által tényleg élvezett bérjövédleladó, hanem amint mondottam, a házadókiadás alapjául vett házbérjövédleladó, tehát a főbérlo bérjövédleladó, az albérek összege lesz az irányadó.

h) Vagyonadó rendkívüli pótléka: az 1932. évi vagyonadó 100 százaléka, úgy, hogy ha — amint fentebb láttuk, — a főbérbe adott ház tulajdonosának vagyonadója reánézve méltánytalanul az albérleti összeg figyelembevételével kiszámított ház értékének alapján vetendő ki, úgy ez a méltánytalanság ezen rendkívüli adópótlékkal még száz százalékkal nő.

i) Házsükségadó: Ez a házbéradónak oly járuléka, amelyet a háztulajdonos a bérlojére, tehát a főbérlojére sem háríthat át és ami a megállapított bruttó házbérnek 1931. novemberben, 1932. februárban és májusban esedékes  $2\frac{1}{2}$ — $2\frac{1}{2}$ , összesen  $7\frac{1}{2}$ %-át teszi. Minthogy a házadóalap a fentiekből kiteszőleg a főbérbe adott házaknál független a háztulajdonos kezéhez fizetett bérösszegtől, a háztulajdonost át nem hárítható módon olyan bérösszegnek a  $7\frac{1}{2}$ %-a is terheli, ami nem hozzá folyik be és amelynek megállapítására semmi ingerenciája nincs.

k) Házadó rendkívüli pótléka: A folyó házbérév negyedik negyede, tehát 1932. augusztus 15-től kezdve, negyedenként

esedékes a ház-szükségadó helyére lépő, úgynevezett rendkívüli pótlék, amely az augusztusi és novemberi negyedre  $1\frac{1}{4}$ — $1\frac{1}{4}$  % -ot tesz ki és amely épp úgy, mint a szükségadó, olyan bérbevétel alapján terheli a háztulajdonost, amit nem ő kap.

1. A házadóhoz kapcsolódó járulékos adók, (községi adók, házbérkrajcár, útdadó, betegápolási adó, stb.) a házadó cca 100% -át teszik ki és így minden, a házadónál jelentkező igazságtalanság megduplázódik.

Sikerült tehát az adóalapot emelni, de ez az új rendelkezés az érdekelteket gazdaságilag elviselhetetlen helyzetbe hozta!

Ha a háztulajdonosra ennyi inkonvenienciát rejt magában ez a rendelkezés, a főbérlore nézve valósággal ruinózus! A főbérleti összegek az eddigi jogállapot figyelembevételével voltak megállapítva, a felek kiszámították azt, hogy az érvényes adóügyi rendelkezések mellett mi az a maximum, ami főbér fejében fizethető. Ha most a kincstár felemeli az adót, akkor a főbérelő kalkulációja rombadól.

Mondhatja ugyan erre a kincstár, hogy más foglalkozási ágaknál is van adóemelés, amely a kalkuláció felborulását veszélyezteti. Ámde amíg más adóemelésnél a kereslet és kínálat törvényei alapján gazdasági egyensúlyba kerül az árnívó, ahol már senki nem fizet rá, addig a főbérlet esetén a főbérelő csupa változtathatatlan teherrel kénytelen számolni, a főbérrel, az adóteherrel, stb. Az egyetlen rugalmas szám, — a bevétel. Az albérijövedelem pedig erősen lefelé menő tendenciát mutat.

Ezenfelül a konkrét kérdésben, a főbérlet adóztatása tárgyában a kormány belenyúlt a magánjogba és ebben a 2030/932. M. E. számú, egyébként tisztán adóügyi természetű rendeletben azt is kimondotta, hogy a főbérleti összegzen túlmenő albérlési összegnek megfelelő házadót — és természetesen járulékait — inter partes a főbérelő tartozik fizetni, még akkor is, ha egyébként a házadó ki által való viseléséről a bérbeadó és a főbérelő között más rendelkezés is volt.

Ezen pozitív rendelkezés, mellett van egy negatívum is, amely súlyosan érinti a főbérletet, az t. i., hogy nem mondta ki a rendelet azt, miszerint az adó újbóli rendezése okából a főbérleti szerződés felmondható.

Volt alkalmam illetékes hellyel beszélni, amely azt mondotta, hogy ez irányban azért nem vett fel a rendeletbe többet, mert a bíróságoknak gazdasági lehetetlenülésre vonatkozó joggyakorlata, — ideértve a gazdasági lehetetlenülés okából való bérleszállítást, avagy a bérviszony felbontását is, — kielégítő és így minden jogában magát sértve érző főbérelő bírósághoz fordulhat.

Sajnálatos azonban, hogy ez csupán illetékes helyről jött szóbeli nyilatkozat és nem került bele a rendeletbe.

Hogy a főbérletnek ily módon való megadóztatása milyen

súlyos terhet jelent a háztulajdonosra és a főbérlőre és hogy az utóbbira milyen katasztrófális hatású, — legjobban számszerű példán mutathatom be:

Példának veszek egy háztulajdonost, akinek nincs más vagyona és nincs más jövedelme, mint a háza. Ez 35.000 pengő évi bruttó bért hoz és ezt a házát, nem akarván maga kezelni, főbérlőbe adta akként, hogy 18.000 pengő évi bért fizet neki a főbérlő, aki ezenfelül minden hozadéki adó megfizetését magára vállalta és vállalta a ház karbantartását, valamint természetesen a főberlet essenciáját képező üresedési és behajthatósági rizikót is.

A múlt esztendőben, 1931. év folyamán a háztulajdonos kapott 18.000 pengőt és fizetett az ő nettó 18.000 pengő jövedelme után 900 pengő jövedelemadót, a 18.000 pengő házbéradóalap alapján kiszámított 162.000 pengő értékű háznak a vagyoadója fejében 174 pengőt, összesen 1074 pengőt, maradt neki tisztán cca 16.900 pengője.

Ugyanakkor a főbérlő fizetett házadó és járuléki fejében 6120 pengőt, — ami pedig az ő keresetét illeti, a 35.000 pengős bérjövdelemből fizette a főbért, 18.000 pengőt, a házadó és járuléki fejében 6120 pengőt, tatarozásra kiadott 3.500 pengőt, üresedésre és behajthatatlanságra számított 10%-ot, 3.500 pengőt és így maradt neki 3.900 pengő keresete, amiből kereseti adó és járuléki, valamint jövedelemadó fejében 485 pengőt fizetett. Tehát reánézve az üzlet egy szerény, cca 3.400 pengős keresettel zárult.

Ugyanez az eset a folyó 1932. évben a következőképpen néz ki:

A bérbeadó fizet a reánézve idegen házjövdelem, 35.000 P. után nagyobb jövedelemadót, 1060 pengőt, ennek szükségadóját, 1060 pengőt, a rendkívüli pótlékot, 318 pengőt, a nagyobb házadó alap alapján értékelt vagyon után vagyonadót, 322 pengőt, ennek rendkívüli pótlékát 322 pengőt, a nagyobb házbéradónak át nem hárítható szükségadója fejében 1750 pengőt és át nem hárítható adópótléka fejében 875 pengőt, úgy, hogy a bérbeadó adóterhe a tavalyi 1074 pengővel szemben 5.707 pengő, úgy, hogy 18.000 pengő főbérlől neki csupán 12.203 pengő jövedelme marad.

A főbérlő fizet az albérlési összegek után kiszámított házadó és járuléki fejében 11.900 pengőt, viseli a főbért, 18.000 pengőt, fenntartásra és karbantartásra (javítások, vízdíj, villany, stb.) számít 10%-ot, ez 3.500 pengő és üresedés, valamint behajthatatlansága sajnos nem elég 20%, ez 7.000 pengő. Úgy, hogy akkor, amikor a 35.000 pengőre kontemplált főbérlől nem folyik be, csak nagyon optimisztikusan számítva 28.000 pengő, őt feltétlenül terheli 33.400 pengő, úgy, hogy reánézve az üzlet feltétlenül évi minimális 5400 pengő veszteséggel végződik. Még

akkor is, ha sikerült a saját kereseti adója és saját jövedelem-adója, annak szükségadója, stb. rögzítése alól szabadulnia.

Ez az állapot tehát tarthatatlan.

És minthogy a főberleti intézmény, — ide nem számítva a csekély számú visszaéléseket, aminek elvégre minden intézmény ki van téve, — szükségből fakadt és annak fenntartása a háztulajdonosnak és a főberlőnek egyaránt érdeke, meg kell találni a módját annak, hogy ez az intézmény megmenthető legyen.

Kívánatos volna, hogy az egész eddigi adórendszerből kiütköző ez az új adóztatás csak egy a mai gazdasági viszonyok parancsolta ideiglenes intézkedés legyen és rendezettebb időben a pénzügyi kormányzat súlyosza el ezt a kirívó intézkedést a feledés homályába.

Ha azonban ez pénzügyi okokból semmi esetre sem lehetséges, úgy módot kell adni a főberlőnek, hogy a főberleti viszonyt likvidálja és ha ez sem megy, akkor a főberleti összeget kell a viszonyoknak megfelelő nivóra lehozni, mert az állam nem ítéheti egyes polgárait polgártársának megváltozhatatlan örökös szolgálatára.

## **A bérleti szerződések forgalmi adókötelezettsége.**

Irtta: *Szautner Ottó*, p. min. tanácsos, pénzügyigazgató h.

Amikor a bérleti szerződések forgalmi adóköteles, vagy mentes voltát akarjuk megállapítani, akkor első sorban abból kell kiindulni, hogy mi a forgalmi adó tárgya. Az 1931: XXXIX. t.-c. 30. §-a szerint minden önálló kereseti tevékenység körében végzett árúszállítás, vagy bármely más munkateljesítmény tárgya a forgalmi adónak. A bérleti szerződések fogalmi adókötelezettsége szempontjából meg kell állapítani, mit vesz a törvény önálló kereseti tevékenységnek és mit annak körében végzett munkateljesítménynek. Az árúszállítás, mivel ezalatt a T. árú eladását érti, mint a bérlet tárgyan kívül álló, itt figyelembe nem jöhet.

Hogy a törvény mit ért önálló kereseti tevékenység alatt, azt végrehajtási utasítása elég részletesen és világosan mondja meg 1.—8. §-ában. Általában véve a főkritériumok, hogy a kereset bevétel elérésére irányuljon, hogy önálló, rendszeres, folytonos, vagy ismétlődő természetű legyen, hogy azt belföldön üzzék. Mellékes a haszonszerzési vágy. Bár keresetszerű tevékenység a forgalmi adó tárgya, mégsem vehető alapul az, vajjon a forgalmi adó