

## Magánszemélyek ingatlan bérbeadása

**Az ingatlanok hasznosításának egyik népszerű formája a bérbeadás. Az elmúlt években elég sok egymástól eltérő törvényértelmezés látott napvilágot az ingatlan-bérbeadás szja és eho szabályaira vonatkozóan. Mindezek után kedvező fordulat történt a jogalkotásban és 2008-tól egyértelmű megfogalmazást találhatunk a törvényben. Már csak a magánszemélyeknek kell „sokismeretlenes” egyenleteken keresztül kiszámolnia, melyik adózási szabállyal lehet a legkevesebb adót befizetnie.**

### Felmerülő adókötelezettségek

#### *Személyi jövedelemadó*

Az ingatlan bérbeadást magánszemélyként folytató adózók a jövedelmük után személyi jövedelemadót fizetnek. A főszabály szerint a jövedelem külön adózó jövedelem, mely szerint a bevétel 25 %-a az adókötelezettség. A törvény azonban lehetőséget ad arra, hogy a magánszemély a termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó jövedelmét az adóév végén, az önálló tevékenységből származó jövedelmekre vonatkozó általános szabályok szerint állapítsa meg és utána az öszszevont adóalap részeként az adóábla szerinti adót fizesse meg.

#### *Különadó*

2007. január 1-jétől a magánszemélyeket 4 százalékos különadó fizetési kötelezettség is terheli, ha az éves öszszevont adóalapot képező jövedelmük meghaladja a járulékalap adott évre vonatkozó felső határát, azaz 2008-ban a 7 137 000 forintot. Ha tehát a magánszemély az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó adózási szabályokat választja, akkor az adóábla alapján meghatározott személyi jövedelemadó mellett a különadó is terhelheti az ingatlan bérbeadásból származó jövedelmét.

#### *Egészségügyi hozzájárulás*

Ha az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem az évi 1 millió forintot meghaladja, akkor 14 % egészségügyi hozzájárulást is kell fizetni az első forinttól kezdődően a teljes összeg után. Ezt az úgynevezett feltöltési határig kell megfizetni, mely 2008-ban 450 ezer Ft.

A feltöltési határból levonható:

- Tbj. 19. § (1): foglalkoztató által fizetett egészségbiztosítási járulék (5%)
- Tbj. 36-37. §: kiegészítő tevékenységet folytató egyéni és társas vállalkozók által fizetett egészségügyi szolgáltatási járulék (fix 4350 Ft/hó)
- Tbj. 39. § (2): nem biztosítottak által megfizetett egészségügyi szolgáltatási járulék (fix 4350 Ft/hó)
- Ekho 9. § (2): kifizetőt terhelő egészségbiztosítási járulék (3,3%)

Ha a magánszemély egyszerre több ingatlant is bérbead különböző kifizetőknek, akkor az azokból származó jövedelmét össze kell adnia, és ha ezek együttesen meghaladják az egymillió forintot, akkor eho fizetésére kötelezett.