

választható az átruházásból származó bevételből az e) pont szerinti érték, továbbá a ráépítési, létesítési, alapterület-növelési egyéb kiadások és az átruházási kiadások levonása, ha azok együttes összege meghaladja az átruházásból származó bevétel 75 százalékát azzal, hogy az így kapott teljes számított összegből (a bevétel fennmaradó részéből) a ráépítésre, a létesítésre, az alapterület-növelésre vonatkozó szerzési időpontokhoz, valamint az ajándékozási-szerzési időponthoz tartozó számított összegeket az említett szerzési időpontok szerinti szerzési értékek arányában kell meghatározni úgy, hogy az ajándékozási-szerzési időponthoz tartozó szerzési értéknek az illetékekről szóló törvényben meghatározott forgalmi értéket kell tekinteni,

- h) megszerzésre fordított összeg az adófizetés alapjául szolgáló érték, ha az ingatlan megszerzésekor adóköteles jövedelemre tekintettel adófizetés történt,
- i) ingatlanlízing-ügylettel szerzett ingatlan megszerzésére fordított összeg a magánszemély által megfizetett lízingdíjak tökerésze, a lízingbevevői pozíció átvételéért fizetett összeg, a futamidő végén a vételi jog gyakorlása fejében a lízingbevevőnek fizetett összeg. Megszerzésre fordított összeggel kapcsolatos más kiadás többek között a fizetett előtörlesztési díj.²⁹

Ha az ingatlan, a vagyoni értékű jog megszerzésére fordított érték az előzőek szerint nem állapítható meg, akkor a bevételt annak 75 százalékával kell csökkenteni.³⁰ E szabály alkalmazásával más kiadás költségként nem vonható le a bevételből. Fontos tudni, hogy a „75 százalékos” szabály csak akkor alkalmazható, ha az előzőekben leírtak szerint nem lehet a szerzési összeget megállapítani.

Például, ha a magánszemély a szerzésről szóló adásvételi szerződést elvesztette, vagy az megsemmisült, akkor ez nem ok a speciális szabály alkalmazására, mert a szerzési összeget az a) pont szerint meg lehet határozni, ugyanis a szerződés az ingatlanügyi hatóságtól beszerezhető.

6. 2. Értéknövelő beruházás

Értéknövelő beruházás az **ingatlan szokásos piaci értékét növelő ráfordítás**.

Ide tartozik az az igazolt kiadás is, ami

- az ingatlan átruházását megelőző 24 hónapon belül, és
- az átruházásról szóló szerződés szerinti bevételnek az 5 százalékát meghaladó mértékben
- az ingatlan állagmegóvása céljából történt.³¹

A házilagos munkavégzés értéke költségként nem számolható el.

²⁹ Szja tv. 63. § (8) bekezdés b)-c) pontok.

³⁰ Szja tv. 62. § (3) bekezdés.

³¹ Szja tv. 3. § 32. pont.

7. A jövedelem megállapítása

7.1. A számított összeg meghatározása

A számított összeget úgy kell meghatározni, hogy a bevételt csökkenteni kell a költséggel. Költséget csak a bevétel mértékéig lehet elszámolni, ezért a számított összeg legkevesebb nulla lehet.

7.2. Gazdasági tevékenység

Ha az ingatlant gazdasági tevékenység keretében értékesítik – kivéve, ha a magánszemély a bevételt egyéni vállalkozói tevékenysége keretében szerzi meg –, akkor **a számított összeget kell jövedelemnek tekinteni**, ami önálló tevékenységből származó jövedelem.³²

Gazdasági tevékenység az a tevékenység, amely üzletszerű, tartós vagy rendszeres jellegű, ha az ellenérték elérésére irányul, vagy azt eredményezi, és annak független formában végzik.³³

7.3. A tulajdonban tartás figyelembevétele

A számított összeg a törvényben meghatározott feltételekkel és mértékben csökkenthető. A csökkentés mértéke minden ingatlannál, például: lakás, üdülő, termőföld, építési telek, stb. megegyezik. Ingatlan és vagyoni értékű jog (haszonélvezeti jog) 2024-ben történt átruházásakor a számított összegből a szerzés időpontjától függően a következők szerint meghatározott összeg tekintendő jövedelemnek:³⁴

A szerzés éve	A jövedelem a számított összeg
2024. 0. év	100%-a
2023. 1. év	100%-a
2022. 2. év	90%-a
2021. 3. év	60%-a
2020. 4. év	30%-a
2019. 5. év	0%-a

A 2019-ben vagy azt megelőzően megszerzett ingatlan 2024-ben történő értékesítésekor már nem keletkezik adóköteles jövedelem.

³² Szja tv. 62. § (3a) bekezdés.

³³ Szja tv. 3. § 46. pont.

³⁴ Szja tv. 62. § (4) bekezdés.