

Ennél a jövedelemmegállapítási módszernél a **bevétel 90 százalékát kell jövedelemnek tekinteni, s ezután kell a 15 százalékos személyi jövedelemadót megfizetni.**

Ha a bérbeadásból származó bevétel kizárólag kifizetőtől származik, és azzal szemben a magánszemély nem számol el költséget – a 10 százalékos költséghányad kivételével –, akkor a bevételével összefüggő nyilvántartási kötelezettségét a kifizető által kiállított igazolás megőrzésével teljesíti.

A 10 százalékos költséghányad alkalmazásának időszakában a jövedelemszerző tevékenységéhez használt tárgyi eszközök, nem anyagi javak erre az időszakra jutó értékcsökkenési leírását elszámoltnak kell tekinteni.

Ilyenkor az adózónak az elszámolási módra vonatkozó választását az adott adóévben valamennyi önálló tevékenységből származó bevételére – az önálló tevékenységre kapott költségterítést is beleértve – azonosan kell alkalmaznia. Ha tehát a magánszemély az adóévben az önálló tevékenységének első kifizetésnél a 10 százalékos költséghányad alkalmazását kéri, az adóévben a továbbiakban egyetlen önálló tevékenységből származó bevételével szemben sem kérheti a tételes költségelszámolást. Az adóbevallásban ugyanakkor a magánszemély akkor is áttérhet a tételes költségelszámolásra, ha az adóévben a 10 százalékos költséghányadról nyilatkozott. Ha valaki azonban a tételes költségelszámolásról nyilatkozik, az adóbevallás elkészítésekor már nem állapíthatja meg 10 százalékos költséghányad figyelembevételével a jövedelmét.

3.2. Tételes költségelszámolás

Elismert költségként a magánszemély csak a bevételszerző tevékenységével közvetlenül összefüggő, kizárólag a bevétel megszerzése, a tevékenység folytatása érdekében felmerült, az adóévben ténylegesen kifizetett, szabályszerűen igazolt kiadást veheti figyelembe.

A bevétellel szemben legfeljebb az adott tevékenységből származó bevétel mértékéig az alábbi költségek számolhatók el:

- az e tevékenység folytatása érdekében az adóévben ténylegesen felmerült és igazolt – az Szja tv. 3. számú melléklete rendelkezései szerint – elismert költség,
- igazolás nélkül elismert költség, valamint
- az ingatlan-bérbeadási tevékenységből származó bevételnél az Szja tv. **11. számú melléklete szerint a kizárólag bérbeadásra hasznosított tárgyi eszköz időarányos értékcsökkenési leírása, felújítási költsége**, ideértve a felújítási költség értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának választását akkor is, ha a tárgyi eszköz beruházási költsége alapján egyébként nem történik értékcsökkenési leírás elszámolása. Elszámolható **a nem kizárólag bérbeadásra hasznosított épület időarányos, illetve területarányos értékcsökkenési leírása, felújítási költsége**, ideértve a felújítási költség időarányos, illetve területarányos értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának, illetve a hasznosított ingatlanrész felújítási költsége értékcsökkenési

leírás szerinti elszámolásának választását akkor is, ha az épület beruházási költsége alapján egyébként nem történik értékcsökkenési leírás elszámolása.

Kizárólag üzemi célt szolgálnak azok a tárgyi eszközök és nem anyagi javak, amelyeket a magánszemély önálló tevékenységével, tevékenységeivel kapcsolatban használ, azokat más célra részben sem használja és üzleti nyilvántartásai ezt egyértelműen alátámasztják.

Az ingatlant nem egyéni vállalkozóként bérbeadó magánszemély – korábban bármely tevékenység bevételeivel szemben még el nem számolt mértékig – **épületnél, épületrésznél értékcsökkenést akkor is elszámolhat, ha annak megszerzése három évnél régebben történt, vagy a használatbavételi engedélyt három évnél régebben szerezte meg.** Az értékcsökkenési leírás alapja nem az ingatlan szokásos piaci értéke, hanem a beszerzési ár. Ha az ingatlant nem a tulajdonosa, hanem a hasznélvező hasznosítja, akkor nincs mód az értékcsökkenési leírás elszámolására, mivel arra csak a tulajdonosnak van joga.

Lehetőség van arra, hogy a 200 ezer forintot meg nem haladó összegű egyedi tárgyi eszköznel az adózó 2 adóév alatt számoljon el értékcsökkenési leírást, azaz 50–50 százalékos értékcsökkenést érvényesítsen.

- a törvényben meghatározott esetben a tárgyi eszközök beruházási költségének átalány-értékcsökkenése¹⁶;
- egyéb tárgyi eszközök beszerzési árának elszámolása;

A kizárólag üzemi célt szolgáló tárgyi eszközök beszerzésére, előállítására fordított kiadás a felmerülés évében elszámolható, ha annak az egyedi értéke a 200 ezer forintot nem haladja meg.¹⁷

- a tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási, felújítási munkákra fordított kiadás.

A közös tulajdonban álló ingatlan bérbeadásakor a költségek igazolására bármely tulajdonostárs nevére kiállított bizonylat figyelembe vehető.¹⁸

4. Adóelőleg-szabályok ismertetése

4.1. Bérbeadás a kifizetőnek

Ha a bérlő kifizető¹⁹, akkor az összevont adóalapba tartozó jövedelemből az adóelőleget neki kell megállapítania. Az adóelőleg alapja a magánszemély – a bevétel 50 százalékát meg nem

¹⁶ Szja tv. 3. sz. melléklet III. fejezet 2. pont.

¹⁷ Szja tv. 3. sz. melléklet I. fejezet 2. pont.

¹⁸ Szja tv. 3. sz. melléklet felvezető szövege.

¹⁹ Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 7. § 31. pont.