

**Dr. Léhner Zsuzsanna**

# **Lakásbérleti kisokos**



Szerző:

© dr. Léhner Zsuzsanna 2016

Kiadó:

© Dr. Léhner Ügyvédi Iroda, 2016

[www.drlehner.hu](http://www.drlehner.hu)

Minden jog fenntartva. A kiadvány teljes terjedelmében nem tehető közzé sem egyben, sem sorozat formájában. Egyes részletei idézhetők a szerző, illetve a kiadó előzetes engedélyével, forrásmegjelöléssel (a szerzők nevének és az e-könyv címének feltüntetésével).

A kézirat lezárása: 2016. november 5.

# Első fejezet

## Bevezetés

Az ingatlan adásvétel legfontosabb feltételeivel sokan tisztában vannak, de az ilyen szerződéseket amúgy is ügyvédek készítik, hiszen ellenjegyzésük nélkül nem kerülhet sor a tulajdonosváltás földhivatali átvezetésére.

A bérleti szerződések terén azonban sok a homály és a hiányosság. Mivel ez esetben nem előírás az, hogy az okiratot ügyvéd szerkessze, a legtöbben, akik szeretnék bérbe adni ingatlanukat, saját maguk írnak néhány bekezdést, ami tartalmazza mondjuk a felek adatait, a lakás címét, a havi bérleti díjat, a keltezést, és úgy hiszik, ezzel minden el is van rendezve.

Sajnos ennek gyakorta keserves csalódás a vége, mert amint a bérlet során bármilyen probléma jelentkezik, annak megoldására, a károk elkerülésére nincs megfelelő eszköz a bérbeadó kezében, de az sem ritka, hogy a bérlő érdekei nincsenek kellőképpen védve a szerződésben.

Hosszú évek mélyrepülése után végre magához tért az ingatlanpiac. Növekszik az adásvételek száma, ebből eredően pedig a vételárak is felfelé kúsznak. Sokan ismét befektetési céllal fordulnak az ingatlanok felé, különösen mivel az utóbbi idők brókerbotrányai után és az alacsony banki betéti kamatok fényében ez tűnik biztonságosabb és jövedelmezőbb helynek a megtakarítások számára. A lakásvásárlások megszaporodása a bérbeadások piacára is kihat. Aki nem saját maga és családja lakhatását akarja megoldani, az természetesen hasznosítani szeretné a befektetését, ezért bérbe adja az ingatlant. Aki pedig nem tud, vagy nem akar egy összegben sok milliót kifizetni, sem pedig kölcsönt felvenni, esetleg – jellemzően a korábbi „devizahitele” miatt – elveszítette saját tulajdonú otthonát és nem tud helyette kisebbet, olcsóbbat venni sem, az kénytelen bérelni.

Mivel tehát erősen fellendült a lakások bérbeadásának piaca, ügyvédként fontosnak tartottam egy részletes, de tömör és közérthető kiadványban összegyűjteni az alapfogalmakat, a leglényegesebb tudnivalókat. Ezek figyelembevételével bérbeadó és bérlő egyaránt felkészülten vághat bele a remélhetőleg gyümölcsöző és mindkét fél megelégedésére szolgáló együttműködésbe. Ezzel a nem jogászoknak szóló, hasznos kiadvánnyal

szeretnék hozzájárulni, hogy az ingatlanügyekben érintettek jogi végzettség nélkül is eligazodjanak a vonatkozó szabályozások útvesztőiben.

Ugyanakkor azt tanácsolom, hogy a minden tekintetben profi bérleti szerződés elkészítését bízzák szakemberre, mert az erre szánt költség révén sokkal nagyobb anyagi terhektől védhetik meg magukat.

## Második fejezet

### A 10 leggyakoribb tévhit ingatlanbérlettel kapcsolatban

**1./ „Abból nem lehet baj, ha alacsonyabb bérleti díjat írunk a szerződésbe, mint ami a valóság.”**

Az alacsonyabb bérleti díj megjelölésének célja rendszerint az adófizetési kötelezettség enyhítése. A valós szerződéses szándék elleplezése azonban jogellenes. Amennyiben pedig az adóhatóság bizonyítani tudja, hogy a felek nem a valós megállapodást rögzítették, a szerződést a valós tartalom szerint ítélni meg, és ennek megfelelően az adóhiány befizetésére való kötelezésen túl késedelmi pótlékkal, mulasztási bírsággal sújthatja az érintetteket.

**2./ „Bérleti szerződéshez felesleges az ügyvéd.”**

Tény, hogy a bérleti szerződés érvényességéhez nem szükséges ügyvédi ellenjegyzés (lakásbérleti szerződésnél írásba foglalás azonban igen!). Ám ha a bérlő nem fizet, vagy ha a bérbeadó hirtelen küllebbíteni akarja a bérlőt, vagy bármilyen más jellegű vita támad a felek között, nagyon nehéz írásbeli, szakszerűen megfogalmazott szerződés nélkül igazságot tenni és jogokat érvényesíteni. Attól még tehát, hogy nincs jogszabályi előírás, célszerű szakszerűen megfogalmazott bérleti szerződést kötni. Ez a saját jól felfogott érdekünk.

**3./ „Ha felszólítást küldök a nem fizető bérlőnek, de nem veszi át, a felszólítást a második sikertelen kézbesítési kísérletet követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.”**

Ez a kézbesítési vélelem törvénybe foglaltan csak bírósági, hatósági ügyekre vonatkozik, magánjogi szerződések esetében nem létezik ilyen szabály. Ha tehát szeretnénk elkerülni az átvétel hiányából eredő problémákat, érdemes már a bérleti szerződésben rendelkezni róla, hogy mikor minősül kézbesítettnek egy-egy át nem vett levél. A szerződésbe akár szó szerint belefoglalhatjuk azt a törvényi szabályt, ami egyébként automatikusan nem illelte meg.

#### **4./ „Akárhány havi bérleti díjnak megfelelő kauciót kiköthetek.”**

Elvileg igen, de ha a kaució összege meghaladja a havi bérleti díj háromszorosát, a túlzott mértékű biztosítékot a bérlő kérelmére a bíróság mérsékelheti. Ezért az esetleges jogviták elkerülése érdekében célszerű maximum háromhavi bérleti díjnak megfelelő biztosítékot kikötni.

#### **5./ „Ha a bérlő nem fizeti a rezsit, elzárhatom a közműszolgáltatásokat.”**

Ez tévedés, és a szolgáltatóval sem lehet csak úgy kikapcsolatni a közüzemi szolgáltatásokat. Tanácsos folyamatosan figyelemmel kísérni, hogy a bérlő kiegyenlítette-e a számlákat, ha pedig elmaradása van, fel kell szólítani a teljesítésre. Ha ennek ellenére nem fizet, a bérleti szerződést célszerű felmondani – a jogszabályban előírtak betartásával – még azelőtt, hogy a tartozás meghaladná a kaució összegét.

#### **6./ „Ha a közműszolgáltatásokat átíratom a bérlő nevére, nemfizetés esetén védve vagyok.”**

Ez annyiban igaz, hogy az elfogyasztott víz, villany, gáz, stb. díját a szolgáltató nem követelheti rajtunk, hanem csak a nem fizető bérlőn. Azonban jelentős mértékű tartozás, elhúzódó nem fizetés esetén a szolgáltatásokat kikapcsolhatják, és ha nem szeretnénk, hogy az ingatlanunk közműszolgáltatások nélkül maradjon, a visszakapcsolás díja jelentős lehet, amit nem biztos, hogy fedez a kaució. Ha tehát ezt a megoldást választjuk, ugyancsak folyamatosan figyelemmel kell kísérnünk a bérlő fizetési fegyelmét.

#### **7./ „Enyém a lakás, szabadon dönthetek arról, hogy bérbe akarom-e adni.”**

Bizonyos esetekben tulajdonosként is van korlátja a szabad rendelkezési jognak. Ha pl. több tulajdonos van, vagy valaki haszonélvezeti joggal rendelkezik az ingatlanon, akkor az ő beleegyezésük is szükséges. Jó tudni, hogy ha a haszonélvező akarja bérbe adni az ingatlant, akkor viszont nem kell a tulajdonos hozzájárulása.

#### **8./ „Ha bérbeadáskor szívességi lakáshasználatra hivatkozom, megúszhatom az adófizetést.”**

Senkinek nem javasoljuk ezt a módszert, ha egyébként valójában pénzt kér a másik féltől a lakhatásért. A NAV-val nem szerencsés ujjat húzni.

**9./ „Ha a bérlő nem fizeti a bérleti díjat vagy a rezsit, kirakhatom a lakásból.”**

Sajnos ez nem ilyen egyszerű, mivel a bérlőt birtokvédelem illeti meg. Általában kiürítési pert kell indítani.

**10./ „Ha felmondok a bérlőnek és nem költözik ki a felmondási idő lejártakor, akár erőnek erejével is kirakhatom.”**

Ez sem így működik. A lakás feltörése, az ingatlanba való önkényes behatolás birtokháborításnak minősül. A rendőrségi feljelentés, behajtó cég megbízása sem vezet eredményre, mivel a bérlő van birtokon belül. Ha nincs közokiratba foglalt bérleti szerződés, akkor az önként kiköltözni nem akaró bérlő ellen kiürítési pert kell indítani. Ha a bérleti szerződésről van közokirat, akkor a közjegyző végrehajtási záradékkal láthatja el, és így hamarabb végrehajtható.

## **Harmadik fejezet**

### **A bérleti szerződés létrejötte, tartalma**

Bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog (a jelen e-könyv témája esetében ingatlan) időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles.

Lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges, és a feleknek minden lényeges körülményben meg kell állapodniuk. Véleményünk szerint az alábbiak minősülnek lényegesnek a későbbi viták elkerülése, illetve rövidre zárása végett:

#### **A bérleti szerződés tartalmi elemei:**

- a bérbeadó és a bérlő pontos, egyértelmű megjelölése (név, egyéb személyes adatok)
- a bérlet tárgyának pontos megjelölése (az ingatlan címe, helyrajzi száma, jellege, pl. lakás, iroda)
- a bérlemény állapotának rögzítése, üres vagy bútorozott-e
- határozott vagy határozatlan időre szól-e a bérlet, ha előbbi, a határozott időtartam megjelölése
- a bérleti díj összege, fizetési módja, gyakorisága, emelésének esetleges lehetősége, mértéke
- kaució (biztosíték) kikötése, összege, átvételi elismervény a bérbeadó részéről
- fizetendő közüzemi díjak, ezek viselésének módja (megtörténik-e a mérőórák átírása, utólagos csekkbemutató kötelezettsége, stb.)
- közös költség (ha a bérlőnek kell fizetnie, erre vonatkozó kifejezett rendelkezést kell tartalmaznia a szerződésnek, rögzíteni kell a mértékét, a fizetés módját)



- milyen kézbesítési vélelem vonatkozik a szerződéssel kapcsolatos, a másik fél által át nem vett levelekre (értesítés, nyilatkozat, felszólítás, felmondás)
- a felmondás szabályai (lehetséges a visszautalás a Ptk., illetve a Lakástörvény rendelkezéseire)
- esetleges kötbér kikötése pl. késedelmes kiköltözés vagy a kaució késedelmes visszafizetése esetére
- a bérlemény átadásának, illetve visszaadásának módjára vonatkozó rendelkezések

### **Mellékletek:**

- tulajdoni lap (már szerződéskötés előtt érdemes meggyőződni egy friss tulajdoni lap segítségével arról, hogy az ingatlant az adja-e bérbe, akinek ahhoz joga van, illetve nincs-e esetleg bejegyezve a lakásra végrehajtási jog)
- energetikai tanúsítvány
- állapotfelmérés (esetleg fényképek)
- birtokbaadási jegyzőkönyv (a mérőórák állásával), tanúk aláírásával
- ingóság-lista, berendezések (az állapot rögzítésével együtt)
- a bérleti jogviszony megszűnéskor átadás-átvételi jegyzőkönyv (szintén a mérőórák állásával), tanúk aláírásával

### **Közjegyzői okirat**

Ha a felek a bérleti szerződést közjegyzői okiratba foglalják, a szerződés közvetlenül végrehajtható lesz. Ebben az esetben nemfizetés vagy más bérleti szerződésszegés esetén a bérbeadónak nem kell pert indítania, hanem gyorsabb végrehajtási eljárásban tudja a lakást kiüríttetni.

A végrehajtás elrendelésére a közokiratba foglalt bérleti szerződést kiállító közjegyzőnek van hatásköre. Elegendő bemutatni a felmondást és igazolni

annak kézbesítését. A közjegyző erről ténytanúsítványt vesz fel, ez lesz a végrehajtás elrendelésének alapja.

Ha a címzett nem vette át a felmondást, nem áll be törvényes kézbesítési vélelem, ezért már a bérleti szerződésben rendelkezni kell róla, hogy mikor minősülnek kézbesítettnek az át nem vett iratok.

Ha azonban a felmondást a közjegyző közokiratba foglalja és ő küldi ki, irányadóak lesznek a hivatalos iratok kézbesítésére vonatkozó szabályok, tehát a küldemény szabályszerűen kézbesítettnek minősül akkor is, ha azt a címzett „nem kereste” vagy „megtagadta az átvételt”.

A végrehajtási eljárás díjköteles, az ügyérték 1%-át, de minimum 5.000,-, maximum 150.000,- Ft-ot kell megfizetni. Bérleti díj meg nem fizetése esetén az ügyérték az egy évi bér összege.

Ha a bérleti szerződést nem foglalták közokiratba, és így a bérlő nemfizetés vagy más súlyos szerződésszegés esetén nem költöztethető ki – jogszerűen – rövid úton, akkor kiürítési pert lehet indítani.

### **A bérbeadó kötelezettségei:**

- A bérbeadó köteles a szerződés megkötését megelőzően bemutatni a bérlőnek a bérleményre vonatkozó energiatanúsítványt, és azt a szerződés megkötésével egyidejűleg részére átadni.
- A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.
- A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak.
- A bérbeadó köteles gondoskodni
  - az épület karbantartásáról;
  - az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

- a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- A bérbeadó viseli az ingatlan fenntartásával járó jelentősebb költségeket és az ingatlannal kapcsolatos terheket.

### **A bérlő kötelezettségei:**

- A bérlő köteles a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.
- A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják. A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.
- A bérlő köteles viselni az ingatlan fenntartásával járó kisebb költségeket.
- A bérlő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

## **Negyedik fejezet**

### **A bérleti jogviszony megszűnése**

A bérleti szerződés megszűnésének sokféle esete van, ezeket a Lakástörvény részletesen szabályozza. A megszűnést a felek is kezdeményezhetik, akár közös megegyezéssel, akár úgy, hogy az arra jogosult felmond, de az is lehet, hogy rajtuk kívül álló okból történik (pl. bírósági döntés folytán, vagy ha a lakás megsemmisül).

A bérleti szerződés leggyakrabban úgy szűnik meg, hogy az arra jogosult felmond:

#### **Rendes felmondás**

A határozatlan idejű szerződéseket mindkét fél felmondhatja indoklás nélkül. A felek a szerződésben szabadon határozzák meg, hogy a felmondás miként történjen, mennyi legyen a felmondási idő, de azt is lehet, hogy egy bizonyos ideig kizárják a rendes felmondás lehetőségét. Ha a felek a szerződésben nem határozzák meg a felmondási időt, akkor a Ptk. szabályait kell alkalmazni. A Ptk. szerint a határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére mondhatja fel.

#### **Felmondás szerződésszegés miatt**

Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául – a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, vagy a lakást, a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használják –, a bérbeadó ugyancsak köteles a bérlőt – a

következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy a megisméltésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A Lakástörvény ezt a két esetet szabályozza részletesen, de a szerződésben a felek más eseteket is rögzíthetnek (pl. dohányzás, állattartás tilalma).

A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

### **Rendkívüli felmondás**

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül kell közölni.

### **Határozott idejű bérleti jogviszony**

A határozott időre kötött bérleti szerződést rendes felmondással, indokolás nélkül csak akkor lehet felmondani, ha ilyen felmondási lehetőséget a felek kifejezetten rögzítettek a szerződésben, egyebekben egy határozott idejű szerződés kizárólag szerződésszegés esetén mondható fel.

A határozott időre szóló lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével automatikusan megszűnik. Ha a határozott időre kötött bérleti szerződésben megállapított idő eltelte után a bérlő a dolgot tovább használja, és ez ellen a bérbeadó a szerződésben megállapított idő elteltétől számított tizenöt napos jogvesztő határidőn belül nem tiltakozik, a határozott időre kötött szerződés határozatlan időtartamúvá alakul át.

### **A szerződés megszűnése után**

A bérleti szerződés megszűnése után a bérlő köteles a lakást a bérbeadónak visszaadni, ám ha valamilyen követelése van a bérbeadóval szemben a bérleti jogviszonyból eredően, akkor a követelése megtérítéséig visszatarthatja a lakást, de nem használhatja. Ha jogosulatlanul tartotta vissza a lakást, akkor a

visszatartás idejére a szerződés alapján kikötött bérleti díjat köteles megfizetni, és felel minden olyan kárért, amely e nélkül nem következett volna be.

A bérlő mindazt, amit a saját költségén a lakásban felszerelt, a lakás épségének sérelme nélkül leszerelheti és elviheti, kivéve akkor, ha a bérbeadó megfelelő kártalanítást ajánl fel, és az a bérlő lényeges jogi érdekét nem sérti. A bérlőt megillető elviteli jogot a bérleti szerződésben is lehet korlátozni, ha az ezzel járó hátrányt kiegyenlítik.

Ha bármilyen tartozás fennmarad a bérlő részéről, akkor azt a bérbeadó a kaucióból levonhatja, ha pedig a kaució összege nem fedezi a tartozást, illetve a kárt, akkor azt meghaladóan is érvényesíthet igényt – érdemes ezt is rögzíteni a szerződésben. Ha a bérbeadó tartja vissza jogszerűtlenül a kauciót, vagy jogtalanul von le belőle, azt a bérlő ne hagyja annyiban, és szükség esetén írásban szólítsa fel a bérbeadót a visszafizetésre a jogviszony lezárásakor.

Az ingatlan bérbeadóját zálogjog illeti a bérleti díj és a költségek erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain. A bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítást. Ha a bérlő kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítást is megakadályozta, a bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik. Ha a bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérlő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

A zálogjog a bérlőnek a bérleményben elhelyezett valamennyi vagyontárgyát terheli. A visszatartási jog gyakorlásakor a jogosultat nem terheli annak vizsgálata, hogy a bérleményben lévő ingóságok milyen értéket képviselnek, így nem teszi a zálogjog gyakorlását jogellenessé az a körülmény, hogy a visszatartott ingóságok értéke jóval meghaladja annak a követelésnek az összegét, amelynek biztosítására szolgál. Ezt támasztja alá a Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.30.359/0617. sz. határozata is.

# Ötödik fejezet

## Adózási szabályok

- Az ingatlan bérbeadása főszabály szerint ÁFA-mentes.
- A számlán csak az tüntethet fel ÁFÁ-t és számíthatja fel azt, aki erre az adóhivatalnál külön bejelentkezett.
- Magánszemélynek 2010. augusztus 16. óta nem kötelező az adószám kiváltása akkor sem, ha rendszeresen ad bérbe ingatlant.
- A magánszemély nem tud számlát kiállítani adószám nélkül, egyéb, úgynevezett számviteli bizonylatot (nyugtát) viszont köteles. Ez utóbbin a nevét és az adóazonosítóját kell feltüntetnie. Ezen kívül a sorszámot, a keltezést és a vonatkozó időszakot célszerű ráírni.
- Amennyiben a bérleti díj úgynevezett „kifizetőtől” származik (cég fizeti magánszemélynek), ő (a cég) köteles adóelőleget és egészségügyi hozzájárulást (EHO) levonni. Ezeket az adóhivatalnak a kifizetést követő hó 12-ig be kell vallani és meg kell fizetni. A bérbeadó (magánszemély) az adóval, járulékkal csökkentett összeget kapja meg. Az évet követő január 31-ig M30-as igazolást kap a levont szja-előlegről és EHO-ról, melyet a személyi jövedelemadó bevallásában fel kell tüntetnie. Ha a költséghányadot helyesen állapította meg, akkor további adófizetési kötelezettsége már nem keletkezik.
- Az adó és a járulék levonása nyilatkozat alapján történik. Az egyik adózási mód szerint az adóalap megállapítása tételes költségelszámolás alapján történik. A bevételből le kell vonni az összes valós költséget, és a kapott összeg után kell megfizetni a 15 % személyi jövedelemadót. Egészségügyi hozzájárulást akkor kell fizetni, ha az ingatlanbérbeadásból származó éves jövedelem több mint egymillió forint. Az EHO mértéke 14 %, éves maximuma 450 ezer forint. Az adóalap megállapításának másik módja a 10%-os költséghányad alkalmazása, az adóalap tehát az összes bérleti díj bevétel 90%-a.

- Jellemzően előforduló és költségként elszámolható kiadás lehet például az ingatlan fenntartásával, rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő rezsiköltség, a folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetést szolgáló javítási, karbantartási, felújítási munkákra fordított kiadás, valamint az értékcsökkenés.
- Ha a magánszemély egyúttal bérel és bérbe is ad, a bérbeadás és a bérbevétel pedig legalább 90 napos időtartamú, akkor az egy adott évben megfizetett bérleti díjat levonhatja az adott évben bérbeadásért kapott bevételéből, így adóalapját csökkentheti.
- A szerződés önmagában még nem igazolja a bérleti díj megfizetését, ezért annak igazolására, hogy a magánszemély valóban megfizette a költségként levonható díjat, szükséges a számla vagy más számviteli bizonylat is.



## Hatodik fejezet

### Utószó

Ügyvédi irodám fontosnak tartja, hogy a bérbeadókat és a bérlőket egyaránt minél kevesebb bosszúság érje a bérbeadás kapcsán. A bérbeadó a tulajdonát képező ingatlant szeretné megóvni a károsodástól, a szükségtelen állagromlástól, és a használatért cserébe szeretné megkapni a megfelelő bérleti díjat, a bérlő által igénybe vett közüzemi szolgáltatásokért pedig nem kíván ő helyt állni. Természetesen azt sem akarja, hogy a nem fizető bérlőtől ne tudjon belátható időn belül megszabadulni. A bérlő pedig szeretné biztonságban tudni magát, szeretne nyugodt körülmények között élni és nem tartani attól, hogy akár másnap utcára kerülhet, vagy hogy nem kapja vissza a kauciót.

Ha Ön akár bérbeadói, akár bérlői oldalon bérleti szerződést szándékozik kötni a közeljövőben, forduljon hozzánk bizalommal!

A bérleti szerződés elkészítésének díja az egyhavi bérleti díj összege. Az alábbi kupon felmutatásával a munkadíjból 10% kedvezményt adunk!

Ha pedig akár bérbeadási, akár egyéb céllal ingatlant vásárol, az adásvételi szerződés díjából ugyancsak 10% kedvezményt kínálunk. (Átlagos esetben a munkadíj a vételár 0,7%-a, de bonyolult esetben az árat a konkrét körülmények alapján egyedileg tudjuk megállapítani, azonban a legösszetettebb esetben is maximum 1%.)

Ugyanaz a személy a kedvezményt csak egyszer, egy szerződéshez használhatja fel, annak azonban nincs akadálya, hogy családtagjának, barátjának is átadja a lehetőséget.

Irodám ingatlanforgalmazással is foglalkozik, együttműködési megállapodásoknak köszönhetően adatbázisunkban országosan jelenleg mintegy 130 ezer ingatlan található, és a portfólió folyamatosan bővül. Akár saját ingatlanát szeretné értékesíteni, akár házat, lakást, nyaralót, telket, irodát, üzlethelyiséget, garázst szeretne vásárolni, segítségünkkel szinte biztos, hogy megtalálja. Egyúttal a jogi kereteket, a földhivatali ügyintézkést is biztosítjuk, és segítünk, ha értébecslésre, energiatanúsítványra, hiteltanácsadásra van szüksége. Keressen minket az [info@drlehner.hu](mailto:info@drlehner.hu) e-mail címen!

*Ingatlanbérleti kisokos - kupon*  
**bérleti vagy adásvételi szerződés** elkészítésének  
munkadíjából  
**10% kedvezményre** jogosít



**Dr. Léhner Zsuzsanna**  
ügyvéd  
*Dr. Léhner Ügyvédi Iroda*