

Téma:

**Energiahatékonysági
fejlesztések ösztönzésének
lehetőségei a hazai bér-
lakóingatlan szektorban**

Időszak:

Dátum:

2013. február 8.



SZÁZADVÉG
ALAPÍTVÁNY



SZÁZADVÉG
Gazdaságkutató Zrt.



STRATEGOPOLIS
KÖMPÖLTASZTER, TÁRSADALOM- ÉS STRATÉGIAI ELEMZŐ KFT.

Az anyag az NFM_SZERZ/378/1 (2012) számú
szerződés teljesítésére készült.

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló	1
Javaslatok.....	2
Az energiahatékonysági intézkedések uniós előzménye.....	3
Az ingatlanállomány és háztartási szegmens energetikai jelentősége.....	4
A bérlakás piac energiahatékonysági jelentősége.....	7
Bérlakás állomány Magyarországon	8
Tulajdonos – bérlő dilemma	9
Nemzetközi példák.....	9
A tulajdonos – bérlő dilemma hazai vonatkozásai.....	13
Hazai jogszabályi környezet.....	14
1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (Lakás Tv.)	15
A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi Tv.)	16
A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (SZJA Tv.).....	17
A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Helyi adó Tv.).....	18
Ingatlanpiaci szereplőkkel készített interjúk megállapításai	20

Vezetői összefoglaló

Az Európai Bizottság 2010-ben az EURÓPA 2020 - Az intelligens, fenntartható és inkluzív növekedés stratégia c. dokumentumában az elkövetkező évtizedre vonatkozóan közös célkitűzéseket határozott meg a fenntartható energiagazdálkodás témakörében is. A célkitűzések teljesülésének időarányosan nem kielégítő előrehaladása miatt az 2012. októberében elfogadott energiahatékonysági irányelv a tagállamok részére a bérlet piaci energiahatékonysági fejlesztésével kapcsolatos adminisztratív kötelezettségeket is megállapított.

Ezek teljesítése érdekében a tanulmány keretében feltárásra kerültek a hazai háztartási szektor energiafogyasztási jellemzői, az energiahatékonyságot növelni hivatott releváns nemzetközi gyakorlatok és a lakóingatlan-bérleti piacot alapvetően meghatározó hazai jogszabályi környezetben rejlő korlátok/lehetőségek. Kutatásaink alapján az alábbi lényegi megállapítások tehetők:

- a háztartási szektor tekintetében elsődleges beavatkozási pontként a fűtési energiafogyasztás csökkentése jelölhető meg.
- a nemzetközi gyakorlatban ismertek olyan eszközök (pl. megosztott és nem megosztott ösztönzők, kedvezmények), melyek az energiahatékonysági beruházások során felmerülő tulajdonos-bérlő dilemmát kezelni képesek. (Ezeket az alábbi táblázat foglalja össze.)

Ösztönző		Alkalmazó
Green Lease		USA, Kanada, Franciaország, Németország, Hollandia
On bill finance		Nagy Britannia, Kanada, USA, Hawaii
Adókedvezmények	ÁFA jellegű	USA
	SZJA jellegű	Belgium, Olaszország
	Ingatlanadó jellegű	USA

- ezen eszközök hazai alkalmazásának lényeges korlátja lehet a jelentős mértékben rejtett (jogszerű szerződésbe nem foglalt, nem bejelentett) hazai magánbérleti piac, mely transzparenssé tételére törekedni kell;
- az Green Lease és On bill finance típusú ösztönzők hazai alkalmazását a vonatkozó jogszabályokba (1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról; A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény) történő integrálásukkal elő kell készíteni. Adókedvezmény típusú ösztönző a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben jelenleg is szerepel, de bérleti jogviszonyra történő kiterjesztésével, illetve a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvénybe építve ösztönözhetnek az energiaracionalizálási fejlesztésekre.

Javaslatok

Tanulmányunk eredményeinek könnyebb áttekinthetősége érdekében az alábbiakban összefoglaljuk az egyes fejezetekben bemutatott és alátámasztott legfőbb javaslatainkat.

- A háztartási szektoron belül legjelentősebb energiamegtakarítási potenciál a fűtési energia terén mutatkozik, ezért erre kiemelt beavatkozási pontként indokolt tekinteni.
- A hazai magánbérletek jelentős része a jogok és kötelezettségek érvényesítését lehetővé nem tevő informális szerződések/szóbeli egyezségek útján jön létre. Ez számos egyéb hatása mellett az energiahatékonysági fejlesztéseket elősegítő eszközök hazai alkalmazását is gátolja. A magánbérletek formalizált keretek közé terelése alapvető jelentőségű.
- A beavatkozási területek, érintettek, technológiák heterogenitása miatt az energiaracionalizálási fejlesztések elősegítése többféle eszköz (támogatások, pénzügyi eszközök, eljárások, kedvezmények, stb.) együttes alkalmazásával valósítható meg leghatékonyabban, melyhez a nemzetközi gyakorlatban már alkalmazott eszközök felhasználhatóak.
- A megosztott ösztönzők hazai alkalmazása érdekében indokolt a magánbérleti viszonyokat szabályozó joganyag módosítása. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény hatályos szövege ugyan lehetővé teszi a fejlesztési költségek tulajdonos/bérlő közti megosztását, de önmagában nem ösztönzi azt. Szükséges az alkalmazandó eszközök (green lease, on bill finance) jogszabályba integrálása.
- A jelenleg rejtett magánbérleti szerződések transzparenciájának növelésével, illetve a megosztott ösztönzők alkalmazása érdekében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény kiegészítése is indokoltá válik, tekintettel a hatályos törvény bérlővel kapcsolatos rendelkezéseinek korlátosságára és a lakásbérletek társasházi környezetben jellemző felülreprezentáltságára.
- A nemzetközi gyakorlat alapján javasolt a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény keretében lehetővé tenni az energiahatékonysági fejlesztések költségeinek bérbeadó magánszemély bérbeadásból származó jövedelméből történő levonását, hasonlóan az ingatlan átruházásból származó bevétel meghatározása esetéhez.
- A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény felülvizsgálata indokolt az energiahatékonysági fejlesztések ösztönzése érdekében. Jelenleg a fejlesztések szempontjából negatív ösztönzőnek tekinthető az adóalap korrigált forgalmi érték alapú meghatározása. Az ingatlanon végrehajtott jelentős fejlesztés az ingatlan piaci értékének növekedését eredményezi, amely ezáltal az adóalap növekedésével is jár. Javasolt a jogszabályban az energiaracionalizálási fejlesztést az adó mértéke/adóalap

számítása módja tekintetében érvényesíteni, illetve mint önkormányzati hatáskörben figyelembe vehető adócsökkentő tényezőt (mérlegelési szempontot) nevesíteni.

- Javasoljuk megfontolni, hogy a 2014-2020-as időszakban külön támogatási program ösztönözze az önkormányzati bérlakások energetikai felújítását.

Az energiahatékonysági intézkedések uniós előzménye

A megújított, növekedést és foglalkoztatást célzó liszaboni stratégia céljainak végrehajtása érdekében az Európai Tanács a 2007. március 8–9-i következtetéseiben¹ felszólította a tagállamokat és az európai uniós intézményeket, hogy tegyenek intézkedéseket többek között egy fenntartható integrált európai energia- és éghajlatváltozási politika kidolgozására. Ennek keretében kiemeli az energiahatékonyság EU-ban való fokozásának szükségességét a az Európai Bizottság által az energiahatékonyságról szóló zöld könyvben becsült, 2020-ra vonatkozó előrejelzésekhez képest 20%-os energia-megtakarítási elérése érdekében.

Az Európai Bizottság 2010-ben az EURÓPA 2020 - Az intelligens, fenntartható és inkluzív növekedés stratégia² c. dokumentumában az elkövetkező évtizedre vonatkozóan közös célkitűzéseket határozott meg. A válságból való lehető leggyorsabb kilábalás és fenntartható növekedés érdekében öt kulcsfontosságú *célkitűzés* meghatározására került sor, melyek közül egy az *éghajlatvédelemre és fenntartható energiagazdálkodásra* fókuszál. Ennek keretében számszerűsített célindikátorként került lefektetésre, hogy az energiahatékonyságot 20%-kal javítani kell. Az öt stratégiai cél elérése érdekében megvalósítandó intézkedések közötti szinergiák kiaknázására további *hét kiemelt kezdeményezést* is definiál a dokumentum. Az energiahatékonyság 20%-os javítása a fenntartható növekedés kiemelt kezdeményezés-csoporton belül az Erőforrás-hatékony Európa c. kiemelt kezdeményezés keretében teljesítendő. A stratégia az unió egészére vonatkozóan kijelölt energiahatékonyság-javulási célt tagállami célértékekre is lebontja³. Magyarország esetében 2020-ig 2,96 Mtoe⁴ csökkentést határoz meg.

2011. február 4-i következtetéseiben⁵ az Európai Tanács jelezte, hogy a 2020-ra kitűzött 20%-os energiahatékonysági célkitűzés teljesítése nem halad megfelelő ütemben. Az EU jelenlegi eddigi erőfeszítései csak a 20%-os célkitűzés felének teljesítéséhez lesznek

¹ Európai Tanács, Elnökségi következtetések, Brüsszel, 2007. május 2. EUCO 2/1/11 REV 1

² COM(2010) 2020, A Bizottság Közleménye - EURÓPA 2020, Az intelligens, fenntartható és inkluzív növekedés stratégiája. Brüsszel, 2010.3.3.

³ http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/targets_hu.pdf

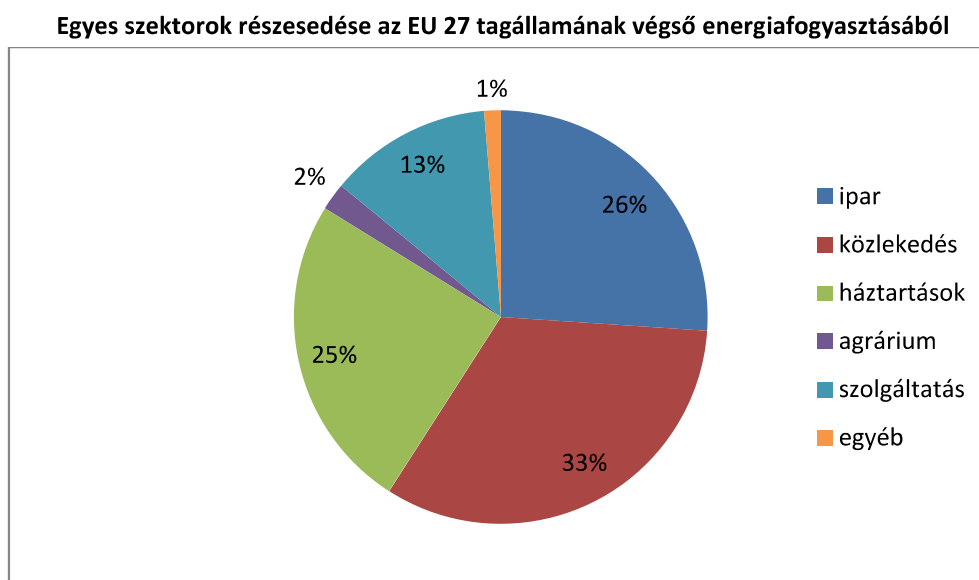
⁴ Mtoe = millió tonna olajegyenérték

⁵ Európai Tanács, Következtetések, Brüsszel, 2011. február 4. EUCO 2/1/11 REV 1

elegendőek.⁶ Az unió gazdasága versenyképességének javítása, az éghajlatváltozás elleni küzdelem és az unió energia-ellátásbiztonságának fokozása szükségessé tette az energiahatékonyság témakörének jogi szabályozását. Az Európai Parlament és a Tanács által 2012. október 25-én elfogadott irányelvben⁷ meghatározott intézkedések keretrendszere hivatott biztosítani az energiahatékonysági célkitűzés megvalósítását.

Az ingatlanállomány és háztartási szegmens energetikai jelentősége

Az energiafelhasználási adatok elemzése feltárta, hogy az egyik legnagyobb energiamegtakarítási potenciál az épületállományban rejlik. Az unió átlagában a végső energiafelhasználás közel 40%-a⁸ a lakó-, köz-, szolgáltató-, termelési célú épületek, illetve üzlethelyiségek energia fogyasztásából adódik, mely megelőzi a közlekedését (32%) és az iparét (25%).⁹



forrás: Eurostat, Századvég szerkesztés

Uniós viszonylatban, alapterületre vetítve az épületállomány mintegy 76%-át a lakóingatlanok teszik ki. Arányából adódóan ezen ingatlancsoport energiahatékonysági

⁶ Bizottság 2011-es becslései alapján és a 2009 decemberéig végrehajtott energiahatékonysági intézkedéseket figyelembe véve

⁷ Az Európai Parlament és a Tanács 2012/27/EU Irányelve (2012. október 25.) az energiahatékonyságról, a 2009/125/EK és a 2010/30/EU irányelv módosításáról, valamint a 2004/8/EK és a 2006/32/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről

⁸ A Bizottság közleménye az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, az Európai Gazdasági és Szociális Bizottságnak és a Régiók bizottságának, 2011. Évi energiahatékonysági terv, 6.o.

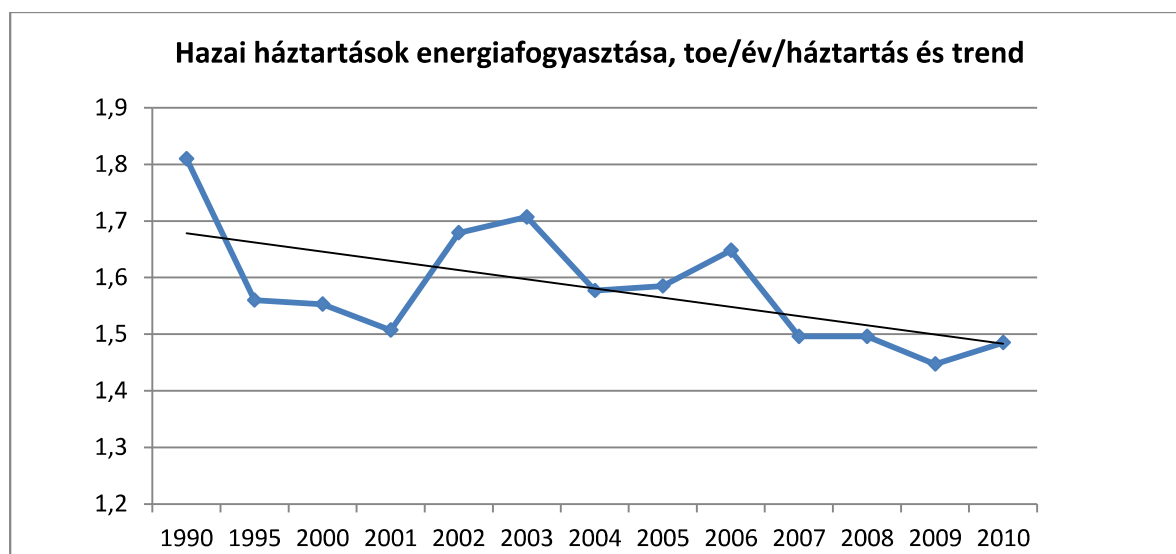
⁹ <http://www.odyssee-indicators.org/publications/PDF/Overall-Indicator-brochure.pdf>

jellemzői jelentősen befolyásolják a teljes ingatlanállomány végső energiafelhasználását, közvetve pedig az uniós szintű célkitűzések megvalósítását. Nem meglepő tehát, hogy az említett dokumentumok hangsúlyos témaként kezelik az épületenergetikát, ennek részeként pedig a háztartásokat célzó intézkedéseket.

Más megközelítésben a háztartási szegmens jelentőségét mutatja, hogy az Európai Unió 27 tagállama tekintetében a szektor energiafelhasználása az összes energiafelhasználás negyedét teszi ki, alig elmaradva az ipar részarányától.

A végső energiafelhasználásból a hazai lakó-, köz-, szolgáltató-, termelési célú épületek, illetve üzlethelyiségek energia fogyasztásának részesedése az uniós átlagot (40 százalék) jelentősen meghaladja: **2010-ben a lakó- és szolgáltató szektor ingatlanállománya a végső energiafelhasználás 53,7 %-áért volt felelős¹⁰**, mely az EU 27 tagállamában a legmagasabb arány.

A háztartások energiafogyasztásának 1990-2010 között bekövetkezett több mint 16 százalékos csökkenését elsősorban a háztartási eszközök műszaki- és építési technológiák fejlődése, az energiaár növekedés által is befolyásolt lakossági fogyasztási szokások változása, valamint a megvalósított energiahatékonysági fejlesztések együtt okozták.



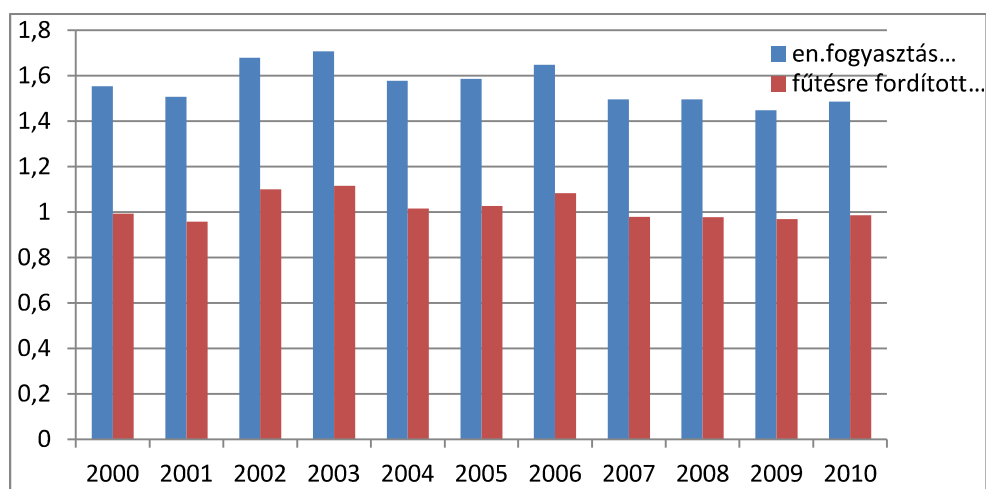
forrás: ODYSSEE, Energy Efficiency Indicators in Europe, Századvég szerkesztés

Az energiahatékonyság javítását szolgáló intézkedések tervezése során indokolt a háztartási szegmens fogyasztásának további bontása. Amint az alábbi ábrán is látszik, a **háztartások**

¹⁰ Energy efficiency policies and measures in Hungary, 2012, http://www.odyssee-indicators.org/publications/PDF/hungary_nr.pdf

által felhasznált energia mintegy kétharmada az ingatlanok fűtése érdekében kerül felhasználásra. A hazai értékek nem mutatnak érdemi eltérést az EU átlagához képest. A hőcélú felhasználás (fűtés, használati melegvíz, főzés) aránya a teljes fogyasztáson belül mintegy 80%.¹¹

Lakóingatlanok fűtésére fordított energia a teljes hazai háztartási energiafogyasztáshoz képest (toe*/év)

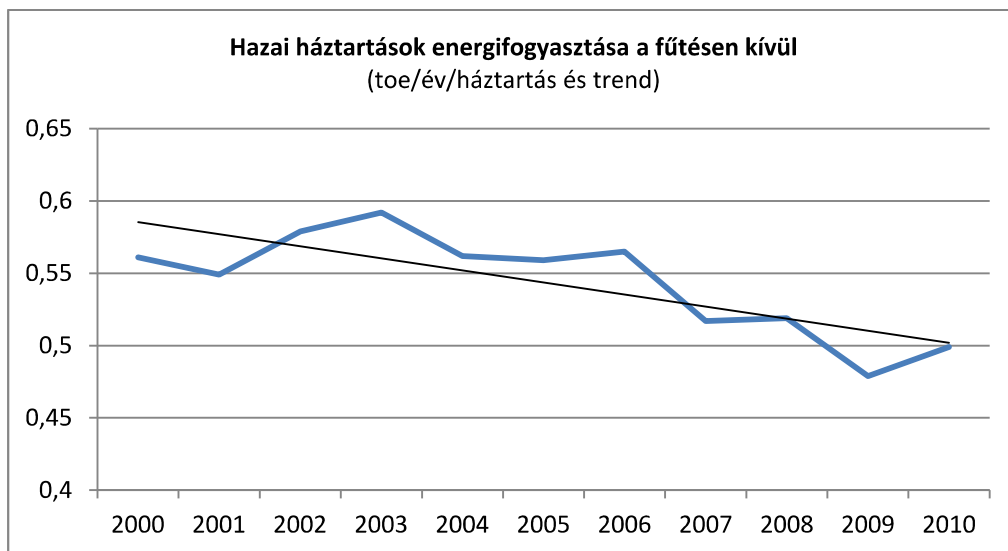


forrás: ODYSSEE, Energy Efficiency Indicators in Europe, Századvég szerkesztés

* toe, tonna olajegyenérték

Fenti ábrán látható, hogy a **lakóingatlanok fűtésére fordított energiamennyiség 2000 és 2010 között érdemben nem változott**, hozzávetőlegesen 1 toe/év/háztartás érték körül alakult. Az egyes években tapasztalható ingadozások a téli átlaghőmérsékletek ingadozásával magyarázhatók. A fűtési célon kívüli energiafelhasználás jelentősen csökkent.

¹¹ Nemzeti Energiastratégia 2030, Nemzeti Fejlesztési minisztérium, 2012., 35.o.



Forrás: ODYSSEE, Energy Efficiency Indicators in Europe, Századvég szerkesztés

A fentiek alapján következtetésként levonható, hogy a háztartási szektor vonatkozásában - jelentős fejlődési potenciálja miatt - a **fűtési energiafogyasztás csökkentésére kiemelkedő beavatkozási pontként** tekinthetünk.

A bérlakás piac energiahatékonysági jelentősége

Az Európai Parlament és a Tanács 2012/27/EU Irányelve (2012. október 25.) az energiahatékonyságról, a 2009/125/EK és a 2010/30/EU irányelv módosításáról, valamint a 2004/8/EK és a 2006/32/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről c. jogszabály IV. Horizontális rendelkezések fejezet 19. cikke Az energiahatékonyság előmozdítását célzó egyéb intézkedések keretében előírja a tagállamok részére, hogy „**értékeljék az energiahatékonyságot akadályozó szabályozási és nem szabályozási korlátokat**, és szükség esetén megfelelő intézkedéseket tegyenek azok elhárítására, a tulajdonjogra és a bérletre vonatkozó tagállami alapelvek sérelme nélkül, különös tekintettel a következőkre: **az ösztönzőknek az épületek tulajdonosai és bérlői**, illetve több tulajdonos közötti megosztása annak biztosítása céljából, hogy a felek **ne mondjanak le** azokról az általuk egyébként mérlegelt, **energiatakarékos javító beruházásokról**, amelyeket csak azért nem hajtanak végre, mert nem élveznék az összes kedvezményt, vagy mert **nincsen szabályozva a költségek és hasznok közöttük történő megosztása**, azaz mert például hiányoznak a több tulajdonos tulajdonát képező ingatlanokkal kapcsolatos döntéshozatali eljárásokra vonatkozó nemzeti szabályok és intézkedések.”

Az energiahatékonysági fejlesztések megvalósítása bér-lakóingatlan piacon tapasztalható zavarainak feltárására vonatkozó irányelvi előírások szükségességét támasztja alá az Eurostat

lakhatási jogcímre vonatkozó adata is¹². Eszerint az EU 27 tagállama átlagában a népesség 29,2 százaléka bérelt ingatlanban él, melyből 17,8 százalék a bérleti piacon, 11,4 százalék támogatott bérlakásban lakik. A bérlakás piacon elmaradó fejlesztések tehát jelentősen hátráltathatják az energiahatékonysági célkitűzések elérését.

Bérlakás állomány Magyarországon

A bér-lakóingatlan piac energiahatékonysági fejlesztései terén nemzetközi szinten tapasztalt probléma hazai relevanciájának vizsgálata érdekében, illetve az Irányelvben foglalt kötelezettségeink teljesítéséhez indokolt a hazai bér-lakóingatlan állomány nagyságának meghatározása. Az állomány pontos meghatározását azonban jelentősen nehezíti, hogy a bérbeadás túlnyomó része informális úton történik, azaz az ügyletek adminisztrációja (ezáltal statisztikai feldolgozhatósága) a magánbérleti jelleg okán elmarad. A hazai bér-lakóingatlan állomány nagyságának becsléséhez azonban alapot adnak a Központi Statisztikai Hivatal 2011. évi népszámlálásának jelenleg rendelkezésre álló előzetes adatai.¹³ Eszerint a hazai lakásállomány 4 383 000 db. A lakott lakások 97 százaléka magántulajdonú, 3 százalékát települési önkormányzatok és egyéb intézmények, szervezetek birtokolják. A magántulajdonú lakásállomány tehát hozzávetőlegesen 4 251 510 darabra, az önkormányzati és intézményi tulajdon nagysága 131 490 darabra tehető. A KSH adatgyűjtése¹⁴ szerint **a háztartások mintegy 3,5 százaléka piaci és ugyanennyi a nem piaci áron lakást bérlők aránya**¹⁵. A háztartások összesen 4 071 000 darabszámát tekintve ez **mintegy 305 325 (bérelt ingatlanban élő) háztartást** jelent¹⁶. Az önkormányzati és intézményi tulajdonú, jellemzően nem piaci áron kiadott több mint 130 000 lakóingatlanon kívül, tehát hozzávetőlegesen 175 000 darab piaci áron bérbe adott lakóingatlannal számolhatunk.¹⁷ A nem piaci áron bérbeadásra kerülő önkormányzati/intézményi tulajdonú lakóingatlanok túlnyomó többsége esetében az energiahatékonysági fejlesztések megvalósítása elsősorban a tulajdonos döntésétől függ. Ezt indokolja a bérleti jogviszony jellege, valamint a bérlői kör jellemzően átlagtól elmaradó anyagi helyzete

Bár tanulmányunknak nem képezi részét a hazai lakásállomány energiahatékonysági potenciáljának meghatározása, a téma kapcsán említésre méltó körülmény, hogy

¹² http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics#Type_of_dwelling

¹³ http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/nepsz2011/nepszelo2011_2.pdf

¹⁴ KSH háztartási költségvetési felvételek 2011.

¹⁵ Az adatot megerősíti a CECODHAS Housing Europe's Observatory, Housing Europe Review 2012 tanulmánya

¹⁶ Figyelemre méltó, hogy a hazai lakásállomány jelentősen meghaladja a háztartások számát. Ennek oka, hogy jelentős nagyságrendű a nem lakott lakások száma, továbbá egy lakáson több háztartás is osztozhat.

¹⁷ A KSH 2011. évi censusában a háztartások számából nem következtethetünk közvetlenül az általuk használt ingatlanok számára. Tekintettel arra, hogy a tanulmánynak nem célja a bérlakás állomány nagyságának konkrét meghatározása, az „egy háztartás - egy lakóingatlan” egyszerűsítéssel élünk.

ismereteink szerint nem készült eddig hivatalos épületenergia-statisztikai adatbázis a lakóépületekre.¹⁸ A hazai energiastatisztika készítésének nem része adatgyűjtés a lakóépületek energiahatékonysági jellemzőiről, a háztartási energiafelhasználást jellemzően az energiahordozó értékesítés mértékével azonosítják. A lakóépületek energetikai jellemzőit tartalmazó reprezentatív adatbázis kialakítása jelentősen elősegítené az energiahatékonysági intézkedések tervezését.

Tulajdonos – bérlő dilemma

A bérelt ingatlanok energiahatékonysági fejlesztései kapcsán a nemzetközi szakirodalom „tulajdonos – bérlő dilemmának”, illetve „split incentives barrier”-nek (megosztott ösztönzők) nevezi a következő problémát: bérleti jogviszony esetén (amennyiben az energiaszolgáltatás közüzemi számláit a bérlő fizeti) az adott ingatlan energiahatékonysági jellemzőinek javítását célzó beruházás költségeinek viselője, illetve hasznainak szedője elválhat. Az ingatlan tulajdonosának a fejlesztés finanszírozására való hajlandóságát rontja, hogy az energia megtakarításból adódó költségcsökkenés a bérlőnél jelentkezik. A bérlő beruházási készségét ugyan javítaná az energiaköltségeinek csökkenése, azonban az idegen tulajdonú ingatlanon történő fejlesztés, illetve a bérleti jogviszony időtartamánál hosszabb megtérülési idő a fejlesztés ellen hat.

Nemzetközi példák

Bár a tulajdonos – bérlő dilemma nem újkeletű, a figyelem fókuszába az energiahordozók árának növekedésével, illetve az energiahatékonyság jelentőségének közelmúltbeli fokozódásával került. A dilemma megoldására való törekvés tehát gyerekcipőben jár. Ennek okán nemzetközi viszonylatban meglehetősen kevés problémakezelési javaslat, illetve gyakorlati tapasztalat áll rendelkezésre.

- A „**green lease**” eljárás¹⁹ elsősorban az USA-ban és Kanadában elterjedt. Ennek keretében a tulajdonos és a bérlő szerződésben rögzítik a fejlesztés költségeinek és hasznainak megosztását a bérleti díjon keresztül. A tulajdonosnak a beruházás megvalósítására fordított forrása közvetlenül a bérleti díj emeléséből térül meg. A bérlő megnövekedett bérleti díját azonban az energia megtakarításból származó költségcsökkenés kompenzálja. A bérlő megtakarítása azonban nagyobb, mint a bérleti díj növekménye, azaz háztartási kiadásai összességében csökkennek. A bérlő számára ez jelenti az ösztönzést. A szerződésben foglalt (praktikusan a befektetett tőke megtérülését eredményező) időtartamot követően a bérleti díj természetesen csökken, az energia megtakarítás eredménye a továbbiakban teljes

¹⁸ Magyarország II. Nemzeti Energhatékonyasági Cselekvési Terve 2016-ig, kitekintéssel 2020-ra, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, 2011. október, 7. o.

¹⁹ <http://www.greenleaselibrary.com/>

egészében a bérlnél realizálódik. Az eljárás hátránya, hogy igen körültekintő előkészítést és összetett szerződés létrejöttét feltételezi. Lényeges szempont a megtérülési idő, valamint rendezni szükséges az tervezetthez képesti esetleges eltérések (pl energia megtakarítás mértékének változása) kezelésének módját. Az „green lease” a fentiek okán a bérlakás piacon még nem hozott áttörést, alkalmazása a kereskedelmi ingatlanok esetén elterjedtebb.

- Az „on bill finance” megoldás lényege, hogy az energiahatékonysági fejlesztés (pl. épületszigetelés, fűtési/hűtési rendszerek hatékonyságának fokozása) költsége a használó által fizetett energiaszámlán keresztül térül meg a finanszírozó számára. A fejlesztéshez szükséges tőkével a tulajdonosnak, illetve bérlnak a beruházás időpontjában nem kell rendelkeznie, az jellemzően hitelként jelentkezik. A „green lease”-hez hasonlóan a számlában megjelenő költségnövekményt a megtakarított energia költségcsökkenése kompenzálja. A struktúra egyik úttörője a 2012-ben indult, kormányzati támogatást élvező Green Deal program Nagy Britanniában.²⁰ A beruházás előkészítéséről, finanszírozásának és kivitelezésének szervezéséről a tulajdonos vagy bérlo által szabadon választható Green Deal szolgáltatók gondoskodnak. A tulajdonos/bérlo a szolgáltatóval köti meg Green Deal szerződését (Green Deal Plan). E szerződés tartalmazza a kivitelezési költségeket, valamint a kamat mértékét. A havi energiaszámlában megjelenő „törlesztő részletek” nagysága (mely szintén a szerződésben foglalt) a tipikus háztartásokban adott technológiával elérhető energia megtakarítás alapján kerül meghatározásra. A szerződés megkötését a tulajdonos és a bérlo is kezdeményezheti, azonban mindkét esetben szükséges a másik fél előzetes beleegyezése.²¹ A megoldás előnye, hogy bár a fejlesztés költségét az ingatlan mindenkori használója fedezi, illetve közvetlen előnyeit is ő élvezi, a szerződés az ingatlanhoz (illetve egyedi fogyasztásmérőhöz) kapcsolódik. Ennek megfelelően a bérlo teherviselése, csak az ingatlan használatának ideje alatt áll fent. A Green Deal lehetővé teszi a fejlesztési hitel előtörlesztését, azonban a kereskedelmi hitelekhez hasonlóan ez költséggel járhat. Az Egyesült Államok-beli gyakorlatot értékelő tanulmány²² a megoldás működőképességének feltételeként említi az energiaszolgáltató jogának fenntartását a nemfizető ügyfél szolgáltatásból történő kizárására, továbbá azt, hogy az energiaköltség csökkenésének meg kell haladnia a számlában jelentkező fejlesztési költségnövekményt. On bill finance programot indítottak továbbá többek között Kanada Brit Kolumbia tartományában²³, az USA Kansas államában²⁴ és Hawaion²⁵

²⁰ <https://www.gov.uk/green-deal-energy-saving-measures/how-the-green-deal-works>

²¹ Itt megjegyzendő, hogy a konstrukció az Európában jellemző formalizált/legalizált bérleti piacot feltételez, amelyben a bérlo és a bérbeadó is erősebb jogok védik, illetve kötelezettségek terhelik.

²² http://www.mn2020.org/assets/uploads/article/Sensible_Incentives_web.pdf, 12.o.

²³ <http://www.empr.gov.bc.ca/EEC/Strategy/EEA/Documents/PAYS%20Document%20Jan%2028%202012%20-%20FINAL.pdf>

²⁴ <http://www.mwenergy.com/howsmart.aspx>

²⁵ Hawaii Electric Company (HEC) Pilot (2007-2010)

A „Green lease”, illetve az „On bill finance” eszközök mellett az angolszász gyakorlat nyilvántart még további, az energiahatékonyságra ösztönző eszközöket:

- Minnesota állam **készpénz visszatérítés/kedvezmény** érhető el (lényegében támogatás) a háztartási nagyfogyasztók (hűtőszekrény, mosógép, mosogatógép, fűtő/légkondicionáló berendezés, vízmelegítő) vásárlása/cseréje esetén, amennyiben a beszerzésre kerülő eszköz (vagy világítási rendszerek esetén minimális eszköz mennyiségek) meghatározott energiahatékonysági osztályba tartozik;
- Austin városa (Texas állam) a többlakásos épületekre is kiterjedő épületenergetikai adatbázist hozott létre. A városi energiaszolgáltató által ellátott ingatlanokra kötelezően érvényes energiafogyasztási adatközlés mellett épületenergetikai tanúsítás is lezajlik. Az adatbázis alapján meghatározott, adott ingatlantípus átlagos fogyasztását 50 százalékkal meghaladó ingatlanok esetében **támogatást** nyújtanak a kötelezően elvégzendő energiahatékonysági fejlesztéshez.

E két eszköz alkalmazása a béringatlanok fejlesztése esetében azonban az USA-ban nem volt egyértelműen releváns, mert elsősorban az ingatlantulajdonosokat ösztönözte. (Megjegyzendő, hogy a hazai viszonyoktól eltérően a az Egyesült Államokban jellemző a teljesen felszerel (gépesített) ingatlanok bérbeadása, azaz a nagyfogyasztó háztartási gépek beszerzéséről nem a bérlő dönt.)

- Többek között²⁶ Maryland, Virginia, Texas állam önkormányzatai **ingatlanadó kedvezményt** biztosítanak a tulajdonos részére az energiahatékonyságot fokozó beruházások megvalósítása, illetve az épület adott energiaminősítési sztenderdnek (LEED) való megfelelése esetén.
- Virginia állam a **kereskedelmi adóból** 20% **kedvezményt** biztosít (egy maximált összeghatárig) energiahatékony háztartási eszközök beszerzéséhez, míg Idaho államban a jövedelemadó csökkenthető a 2002 előtt épült épületek hőszigetelésének és nyílászárócseréjének költségeivel. A kedvezmények mértéke és érvényesíthetőségének feltétele államonként eltér.

Energiahatékonysági fejlesztéseket elősegítő hitelkonstrukciók az USA 49 tagállamában érhetőek el, melyek forrását az állam, a helyi önkormányzat, illetve az energiaszolgáltató biztosítja. A konstrukciók által támogatott beruházások és eszközbeszerzések, illetve a hitelfeltételek igen széles spektrumon mozognak.

Az Európai Unió tagállamainak energiahatékonysági fejlesztéseket elősegítő intézkedései és beavatkozásai a tagállamok és az Európai Bizottság Intelligens Energia Európa Programjának (IEE) támogatásával létrehozott MURE II. (Mesures d'Utilisation Rationnelle de l'Energie)

²⁶ <http://www.dsireusa.org/summarytables/finee.cfm>

adatbázis²⁷ alapján tekinthető át. Az adatbázis alapján megállapítható, hogy a tagállamok energiahatékonysággal kapcsolatos szakpolitikai tevékenységét elsősorban a korábban elfogadott jogszabályokban²⁸ foglalt kötelezettségek teljesítésére való törekvés határozza meg. Kifejezetten a *tulajdonos – bérlő dilemma*, illetve *megosztott ösztönzők* vonatkozásában tagállami aktivitás – a brit példa kivételével – még alig kimutatható. Ennek hátterében vélhetően az ezzel kapcsolatban feladatot meghatározó irányelv²⁹ 2012. októberi, tehát közelmúltbeli elfogadása állhat. Természetesen a legtöbb tagállamban alkalmazzák az energiahatékonyság növelését elősegítő ösztönzők valamely mixét (támogatások, pénzügyi termékek, tanácsadás, energetikai minősítés, stb) azonban ezek a *tulajdonos – bérlő dilemma*, illetve *megosztott ösztönzők* tekintetében nem specifikusak/relevánsak.

Két jelentős nemzetközi szakmai szervezet által készített tanulmány³⁰ felmérése szerint a tagállamok többsége - bár konkrét intézkedéseket még nem tett/jogszabályokat még nem hozott - növekvő intenzitással foglalkozik a megosztott ösztönzők körével.

A tagállamok gyakorlatában találhatók olyan eszközök/megoldások, melyek nem EU szintű jogszabályi kötelezettségből eredeztethetők és az energiahatékonysági fejlesztések tekintetében a megosztott ösztönző alkalmazására tesznek kísérletet³¹, illetve a tulajdonos/bérlő viszonylatban is relevánsak lehetnek³².

- Franciaországban a „Green lease” eszköz egy változatának tekinthető megoldás alkalmazását tette lehetővé egy 2009-ben hatályosult jogszabály melyet kifejezetten a tulajdonos-bérlő dilemma kezelésére alkottak. A jogszabály megteremti az energia megtakarításból származó előnyök (összegek) újraelosztásának jogi környezetét. Eszerint a valós (és dokumentálható/bizonyítható) megtakarítással járó, tulajdonos által finanszírozott energiahatékonysági fejlesztés megvalósításának időpontjától **hozzájárulás kérhető az ingatlan bérlőjétől**. A hozzájárulás a bérleti díjtól független tételként a bérleti szerződésben is megjelenik, futamideje maximum 15 év, mértéke nem haladhatja meg az energia megtakarítás összegének 50 százalékát. Az eszköz alkalmazásának előfeltétele a tulajdonos és bérlő előzetes megegyezése. A bérlő

²⁷ <http://www.muredatabase.org/>

²⁸ például: Az Európai Parlament és a Tanács 2002/91/EK irányelve (2002. december 16.) az épületek energiateljesítményéről, illetve az Európai parlament és a Tanács 2010/31/EK irányelve (2010. május 19.) az épületek energiahatékonyságáról

²⁹ Az Európai Parlament és a Tanács 2012/27/EU Irányelve (2012. október 25.) az energiahatékonyságról, a 2009/125/EK és a 2010/30/EU irányelv módosításáról, valamint a 2004/8/EK és a 2006/32/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló irányelv

³⁰ Landlord/Tenant Dilemma Joint statement by CEPI (the European Council of Real Estate Professions) and UIPI (the International Union of Property Owners) 2010. december 1.

³¹ Landlord/Tenant Dilemma Joint statement by CEPI (the European Council of Real Estate Professions) and UIPI (the International Union of Property Owners) 2010. december 1.

³² <http://www.muredatabase.org/>

személyének változása esetén a tulajdonos az új bérlő részére igazolja a korábbi fejlesztések megtörténtét és a hátralévő futamidőre új megállapodás kerül megkötésre.

- Németországban az ingatlan **tulajdonosa** elvileg **jogosult a bérleti díjat az energiahatékonysági beruházásra fordított összeg 11 százalékaival növelni**. A költség érvényesítésének a bérlő oldalán jelentkező költségcsökkenés nem, csak az energiafogyasztásban megnyilvánuló csökkenés a feltétele. Az elszámolható költségek köre korlátozott: az ingatlan fenntartásának (állagmegóvásának) tekinthető költségek, illetve pl. 1978 előtti bojlerok cseréje nem vehető figyelembe, az épület hőszigetelése azonban igen. A gyakorlatban a beruházási költségek érvényesítése ritkán valósul meg: a bérlők jellemzően nem hajlandóak magasabb bérleti díjat fizetni a jobb energiahatékonyságú ingatlanokért. Ennek következménye, hogy a tulajdonosok a bérlő elvesztését kockáztatják az ingatlan fejlesztésével.
- Hollandiában 20 százalékos energia megtakarítás elérését tűzték ki célul **szociális bérlakások esetében** a fogyasztási szokások megváltoztatása és energiahatékonysági fejlesztés révén. A lakásszövetkezet és a bérlő között megállapodás jön létre. Ennek keretében a **tulajdonos által finanszírozott fejlesztés költségei alapján növekszik a bérleti díj**, amely azonban nem haladhatja meg az energia megtakarításból származó költségcsökkenés összegét. A fejlesztés eredményét monitorozzák, a kitűzött energiaköltség-csökkenési cél megvalósulása esetén a bérleti díj korrigálásra kerül.
- Belgiumban 2003-ban indult program, mely a **jövedelemadó**ból maximum 2650 EUR értékig **levonhatóvá** teszi többek között bojlerok és nyílászárók cseréje, tetőszigetelés, energetikai audit, egyes megújuló energiával működő rendszerek kiépítése/megvalósítása költségeinek 40 százalékat.
- Olaszországban 1992 és 1994 között a lakástulajdonosok részére lehetőség volt az energiahatékonysági fejlesztések (épületszigetelés, megújulók alkalmazása, hőszabályozók, stb.) **költségei 25 százaléka**nak **levonására az ingatlanból származó jövedelemből**. A levonható költség nem haladhatta meg a teljes (bérbeadásból származó) jövedelem nagyságát.

A tulajdonos – bérlő dilemma hazai vonatkozásai

Amint azt korábban bemutattuk, hazai viszonylatban a bérelt ingatlanban élő háztartások száma meghaladja a 305 000-et. Ezen háztartási kör az **idegen tulajdonon történő energiahatékonysági fejlesztéssel szembeni motivátlansága** okán, az összes háztartáson belüli 7 százalékos számarányánál vélhetően nagyobb mértékben járul hozzá az egy háztartásra jutó évi mintegy 1,485 tonna olajegyenérték energiafogyasztáshoz.

A tulajdonos/bérlő közötti viszony szempontjából kiemelkedő körülmény a magánbérleti piac szabályozottsága és transzparenciája. A nemzetközi példákban bemutatott megoldások kivétel nélkül erősen szabályozott és legalizált/formalizált lakásbérleti piaci környezetben kerültek alkalmazásra. Az ingatlan tulajdonosokat és bérlőket egyaránt erős jogok védik, és jól definiált kötelezettségek terhelik, melyek érvényesülését a bérleti szerződések legitimitása biztosítja. **Hazánkban ezzel szemben a magánbérletek túlnyomó része valódi jogérvényesítést nem biztosító zsebszerződések, illetve szóbeli megegyezés alapján jön létre.**³³ Ennek hatása többértű, egyrészt a tulajdonos-bérlő dilemma létrejöttének esélyét eleve csökkenti, hiszen a felek közötti szabályozatlan viszonyban az ingatlan érdemi energiahatékonysági fejlesztése, illetve költségeinek megosztása szóba sem kerül. Az USA/Kanada bérlakás piacától eltérően - ahol sok esetben az ingatlan a háztartási nagyfogyasztókkal (hűtő-, mosó-, mosogatógép) felszerelve kerül bérbeadásra - hazánkban legtöbb esetben ezekről a bérlő gondoskodik. Ezek beszerzésekor az energiahatékonysági szempont figyelembe vétele egyszerreplős dilemmává válik.

Másrészt a felek hosszútávú (az EU gyakorlatában több éves) együttműködésének (jogviszonyának) bizonytalansága okán a fejlesztések megvalósításában **a felek ellenérdekelté válnak.** Ezt például a hazai támogatási rendszer által preferált társasházi lakások tulajdonosi köre úgy kezeli, hogy a teljes épületre kiterjedő felújítás/fejlesztés önrészt maga biztosítja. Ennek hátterében azonban nem a költségek bérleti díjban való érvényesíthetősége, hanem az ingatlan értéknövekedésébe vetett bizalom, illetve a támogatás igénybevételére való törekvés áll.

Hazai jogszabályi környezet

A tulajdonos – bérlő dilemma hazai eszkalációjának elkerülése és az uniós jogban előírt energia megtakarítási célok elérése érdekében indokolt a problémát szabályozói oldalról is megvizsgálni. Ennek keretében szükséges a hazai lakásbérleti jogviszonyokat közvetlenül befolyásoló néhány jogszabály rendelkezéseit áttekinteni a bennük foglalt lehetőségek és esetleges korlátok tekintetében. Összességében elmondható, hogy bár az egyes részterületek jogalkotóinak direkt törekvése nem kimutatható a tulajdonos – bérlő dilemma kezelésére, vagy a megosztott ösztönzők joganyagba iktatására, a vizsgált jogszabályok tartalmaznak közvetett lehetőségeket erre vonatkozóan.

³³ Beszédes adat, hogy a Nemzeti Adó és Vámhivatal 2010-es SZJA adatai alapján az ingatlan bérbeadásából származó jövedelmet bevallók száma mindössze 58 072 fő. Ez a szám azonban nem csak a lakáscélú ingatlanok bérbeadásából jövedelmet bevallók száma, hanem magába foglalja az egyéb hasznosítású ingatlanok bérbeadóit is.

1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (Lakás Tv.)

Amint arról korábban szóltunk, alapvető probléma a magánbérletek jogi kontrolljának minimális mértéke. Bár a Lakás Tv. 2. § (5) bekezdése szerint a lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges, ez a gyakorlatban alig valósul meg. Ennek okai között az bérbeadásból származó jövedelem adótartalma bérleti díjban való érvényesíthetőségének korlátozottsága (illetve adóelkerülésre való bérbeadói törekvés) és a nehezen becsülhető arányú szívességi lakáshasználat is áll. A megosztott ösztönzők alkalmazása során eddig nem hangsúlyozott szempont, hogy hazai viszonyok között **az ösztönzők mértékének (hasznának)** nyilvánvalóan **meg kell haladnia a korábban fedett jogviszony legalizálásából eredő költségeket**.

A Lakás Tv. a tételesen felsorolt, szerződésbe foglalandó kötelezettségeken és jogokon kívül a bérbeadó/bérlő közötti további megállapodás lehetőségét több pontban rögzíti. A 10. § (3) bekezdése szerint például *„a feleknek meg kell állapodniuk abban, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt”*.

E jogszabályhely megfelelő alap lehet a megosztott ösztönzők elvi alkalmazásának. Tekintettel a tulajdonos – bérlő dilemma jogszabály megalkotását követő megjelenésére, a Lakás Tv. értelemszerűen még nem tartalmazhat a probléma megoldására vonatkozó ösztönzőket.

A Lakás Tv. 11A § (1) bekezdése szerint a bérbeadó a szerződés megkötése előtt az ingatlanra vonatkozó energiahatékonysági tanúsítványt a bérlőnek átadni köteles.

Az energiahatékonysági tanúsítvány a megosztott ösztönzők rendszerében is jelentős szerephez juthat, hiszen - a nemzetközi gyakorlathoz hasonlóan – gyakran előfeltétele a fejlesztés előkészítésének, illetve utólagos értékelésének.

A Lakás Tv. 13. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó. A 10.§-ban foglaltakhoz hasonlóan, tehát a jelenleg hatályos szabályozás is lehetővé tenné a fejlesztések finanszírozásának és hasznainak felek közti megosztását.

Csakúgy mint a 15. § (1) bekezdése, mely szerint a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

A hivatkozott jogszabályhelyek összevetéséből jól látszik, hogy a jogalkotó csak a bérelt ingatlanegységgel (lakással) kapcsolatban leggyakrabban előforduló - elsősorban az ingatlanon belüli - életeseményekre (karbantartás, csere, korszerűsítés, stb.) fókuszált. Figyelembe véve az energiahatékonysági beavatkozások jellegzetességeit (pl. társasházak komplett fejlesztése) indokolt lenne a Lakás Tv.-ben az ehhez kapcsolódó szempontok (pl. közös helyiségek, egy ingatlanrészlethez nem kapcsolható fejlesztések megosztásának) érvényesítése.

Az energiahatékonysági relevanciájú fejlesztések költségének megtérítése az önkormányzati/állami tulajdonú ingatlanok szociális-, költség- és piaci alapon történő bérlete esetében is megvalósítható. A Lakás Tv IV. „az önkormányzati és az állami lakás lakbérének mértéke; a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja” c. fejezetének 34. §. szerint a:

- szociális helyzet alapján bérbeadott ingatlanok esetében az egyes – energiahatékonysági relevanciával is bíró – munkálatok elvégzése (pl. lakás berendezéseinek/nyílászáróinak cseréje) a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérletet terhelik. A szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani;
- költségelven bérbe adott lakás lakbére mértékének megállapításakor a lakás a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérülését biztosítani kell;
- piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét pedig úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Fentiekből kitűnik tehát, hogy a fejlesztések költségei önkormányzati/állami tulajdonú – elsősorban nem szociális helyzet alapján kiadott – lakások esetében a lakbéren keresztül érvényesíthetők.

A Lakás Tv.-ről összességében elmondható, hogy az energiaracionalizálási fejlesztések költségeinek tulajdonos-bérlő közti megosztására vonatkozóan elvi lehetőségeket tartalmaz ugyan, de a tulajdonos-bérlő dilemma feloldását célzó ösztönzők elterjedését önmagában nem segíti elő. **Megfontolandó tehát a „green lease” és „on bill finance” típusú eszközök jogi struktúráinak inkorporálása.**

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi Tv.)

Tekintettel arra, hogy a hazai lakásállomány mintegy 35 százaléka³⁴, összességében mintegy 1 534 000 lakóingatlan társasházi lakásként definiálható, – mely körben a bérbeadás aránya

³⁴ KSH Társadalmi helyzetkép 2010

az átlagnál magasabb – indokolt megvizsgálni a Társasházi Tv. tanulmányunk témája tekintetében releváns rendelkezéseit.

A korábban bemutatottak szerint míg az EU 27 tagállama átlagában a népesség 29,2 százaléka bérelt ingatlanban él, addig Magyarországon ez a háztartások arányának vonatkozásában 7 százalék körül alakul. A Társasházi Tv. ezen sajátosság közvetett indikátoraként tekinthető a rendelkezésein belül a bérletre vonatkozó részletszabályok aránya tekintetében. A társasházzal szemben szinte kizárólag az albetét tulajdonosa jelenik meg jogok birtokosaként és kötelezettségek viselőjeként, míg a bérlő jogviszonyban való szerepeltetése az alábbiakra korlátozódik:

A 22. § 2) bekezdése megengedi a szervezeti-működési szabályzatban adatközlési kötelezettség előírását bérlő lakcímére, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatára vonatkozóan, abban az esetben, *„ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani.”* A 3) bekezdés továbbá előírja, hogy a fenti szolgáltatások kapcsán esetleg keletkező hátralék megfizetéséért az albetét tulajdonosának helyt kell állnia.

Bár a társasház megalakulása és működése szempontjából a tulajdonosoknak egyértelműen kiemelkedő szerepük van, amint a nemzetközi példákból látható, a **bérlők energiahatékonysági fejlesztésekben való szerepe okán a társasházi jog vonatkozásában hangsúlyosabb megjelenítésük válhat indokolttá.** Ennek első lépéseként a költséghátralékkal kapcsolatos tulajdonosi helytállási kötelezettség kiterjeszthető az energiaracionalizálási fejlesztések költségeire is. A jelenlegi gyakorlat szerint ugyan ezeket a költségeket a tulajdonosok fedezik, a bemutatott eszközök hazai alkalmazása esetén a bérlők e tekintetben érintettekké válnak.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (SZJA Tv.)

Figyelemmel azokra a korábban bemutatott ösztönzőkre, melyeket az USA mellett egyes EU tagállamok is alkalmaztak, célszerű áttekinteni a hazai személyi jövedelemadó jogszabály vonatkozó rendelkezését is. Összefoglalóan megállapítható, hogy a 17. § 5) bekezdése alapján a lakás bérbeadása esetén a bérbeadó magánszemély a bérbeadásból származó bevételéből (mint adóalapból) jelenleg az energiahatékonysági fejlesztések (értéknövelő beruházások) ráfordításait nem vonhatja le.

Az **ingatlan átruházásából származó bevétel számítása esetén** a 62. § 1) bekezdése lehetővé teszi az **értéknövelő beruházások** átruházó magánszemélyt terhelő igazolt **költségének levonását.** Jogalkotói szándék esetén, ezzel analóg módon a **kedvezmény nem csak ingatlan átruházása esetére szóló biztosítása** ösztönözné a beruházások akár tulajdonos, akár bérlő

általi megvalósítását. Adott energiaracionalizálási fejlesztéshez kapcsolódó költségek értelemszerűen csak egyszer lennének érvényesíthetőek. Az SZJA bevétel³⁵ csökkenését a fejlesztésekhez igénybe vett szolgáltatások és beszerzések ÁFA tartalma kompenzálhatná. Tekintettel arra, hogy a kedvezmény csak bejelentett bérleti jogviszonyok esetében lenne igénybe vehető, ez egyúttal a lakásbérleti zsebszerződések igen nagy arányának csökkenését is eredményezné. A nem csak ingatlan átruházás esetére szóló költségérvényesítés előnye, hogy az értékesíteni nem tervezett ingatlanok esetében is ösztönöz a fejlesztésre. Ez az évek óta tartó – és várhatóan folytatódó – mérsékelt ingatlanpiaci forgalom miatt hangsúlyos szempont lehet.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Helyi adó Tv.)

Az önkormányzati szféra finanszírozási nehézségei okán az elmúlt években számottevően nőtt az építményadót kivető helyhatóságok száma. Tekintettel arra, hogy az energiahatékonysági fejlesztések jelentős része a lakóingatlanokon – azzal a továbbiakban szerves egységet képezve – realizálódik, indokolt az ezen alapuló adókötelezettség szabályainak áttekintése.

A Helyi adó Tv. 1. § 1) bekezdése alapján a települési (községi, városi, kerületi) önkormányzat képviselőtestülete rendelettel az illetékességi területén építményadót vezethet be. A 4. § szerint az adókötelezettség az önkormányzat illetékességi területén az ingatlantulajdonra terjed ki. Ennek megfelelően az adó alanya az ingatlan tulajdonosa.

A törvény 11. § 1) bekezdése az adóköteles ingatlanok körét az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épületben, épületrészben határozza meg.

A hatályos szabályozás az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza annyiban, hogy a 7. §-ban foglaltak szerint vagyoni típusú adók körében (mint amilyen az építményadó is) az önkormányzat az adót egységesen – tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével – határozhatja meg.

A 15. § alapján az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően:

- a) az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete, vagy

³⁵ Említésre érdemes adat, hogy a NAV 2010-es SZJA adatai szerint az ingatlan bérbeadásából származó jövedelmet bevalló 58 072 fő e tevékenységből származó összes jövedelme 62 milliárd forint volt, melynek adóvonzata 15,5 milliárd forint. Az adatok azonban nem csak a lakóingatlanokat, hanem az egyéb hasznosításúakat is tartalmazzák.

b) az építmény korrigált forgalmi értéke³⁶.

A 16. § tételesen mag is határozza az adó évi mértékének felső határát, amely:

a) a 15. § a) pontja szerinti adóalap-megállapításnál 1100 Ft/m²,

b) a 15. § b) pontja szerinti adóalap-megállapításnál a korrigált forgalmi érték 3,6%-a.

A Helyi adó Tv. eddig bemutatott jogszabályhelyei alapján elmondható, hogy az építményadó tekintetében a hatályos jogszabály az önkormányzatok részére elsősorban az alábbi mérlegelési lehetőségeket biztosítja:

az adó kivetése, vagy attól való tartózkodás;

az adó mértékének felső korlátot meg nem haladó megállapítása;

az adó alapjának meghatározása (m² vagy korrigált forgalmi érték).

Tekintettel arra, hogy az építményadó kivetése jellemzően az önkormányzat költségvetési helyzetétől függő döntés, ebben a tekintetben a jogszabály által biztosított lehetőségek jelenleg elegendő mozgásteret biztosítanak a helyhatóságok számára.

Az energiahatékonysági fejlesztések szempontjából azonban **negatív ösztönzőnek tekinthető az adóalap korrigált forgalmi érték alapú meghatározása**. Az ingatlanon végrehajtott jelentős fejlesztés az ingatlan piaci értékének növekedését eredményezi, amely ezáltal az adóalap növekedésével is jár.³⁷ Az elsősorban az elérhető energiaköltség megtakarítások által motivált hazai fejlesztések esetében az adónövekmény nem feltétlenül számottevő, azonban mindenképpen az energiatudatos fogyasztói habitus ellen hat.

Tanulmányunk témája vonatkozásában azonban a jogszabály tartalmaz egy további figyelemre méltó rendelkezést is. A 6. § d) bekezdése alapján **az önkormányzat adómegállapítási joga kiterjed arra is, hogy a Helyi adó Tv.-ben meghatározott mentességeket** (szükséglakás, háziorvosi rendelő, agrárgazdálkodáshoz kapcsolódó épület) további mentességekkel, **kedvezményekkel kibővítsé**. Megfontolandó a korábban bemutatott, ingatlanadó kedvezményre vonatkozó külföldi példához hasonló ösztönző hazai alkalmazása. Ehhez **szükséges a jogszabályban lehetővé tenni az energiahatékonysági fejlesztések költségeinek elismertetését** akár az adó mértékének, akár az adó alapjának meghatározása terén. Az építményadó adóalanyára tekintettel az ösztönző elsősorban az

³⁶ korrigált forgalmi érték: az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alkalmazásával megállapított forgalmi érték 50%-a.

³⁷ Egy jelentősnek nem nevezhető, 500 000 ezer forintos értéknövekedés esetén a 3,6%-os maximum adómértéket figyelembe véve 18 000 forintos adónövekedést

ingatlan tulajdonosára hatna, mely azonban a fejlesztés megvalósulásával az esetlegesen fennálló tulajdonos – bérelő dilemmát is megszüntetné.

Ingatlanpiaci szereplőkkel készített interjúk megállapításai

A tanulmány készítése során a hazai ingatlanpiaci szektor enegiaracionalizálási szempontú helyzetének feltárása érdekében több szakmai szervezettel³⁸, illetve hazai és nemzetközi háttérű piaci szereplővel készítettünk interjút. Az ezeken elhangzott megállapításokat, problémafelvetéseket – azok megalapozottságának érdemi vizsgálata nélkül – annak érdekében foglaljuk össze, hogy a tulajdonos–bérelő dilemma megoldására, illetve a megosztott ösztönzők hazai alkalmazására való felkészülés keretében figyelembe vételre kerülhessenek:

- Az energiahatékonysági fejlesztések megvalósítását jelentősen hátráltatja az ingatlan tulajdonosok és bérelői oldalán tapasztalható tőkeszegénység. Míg azonban a társasházak fejlesztési hitellel való ellátottságát néhány erre a területre is specializálódott kereskedelmi bank megfelelően biztosítja, magánszemélyek részére az energiahatékonysági fejlesztésekhez célzott pénzügyi termékek kedvező feltételekkel nem vehetők igénybe. A megvalósuló fejlesztések túlnyomó része az Európai Unió, illetve hazai költségvetési forrásból származó támogatások eredményeként jöhet létre. Igény mutatkozik azonban – akár állami közreműködéssel létrehozott, támogatott – speciális pénzügyi termékekre (kedvező hitelek, visszatérítendő támogatások). Alacsony forrásköltség esetén az ingatlantulajdonos saját fejlesztési motivációja nőne, és a megosztott ösztönzők esetén a bérelőre áthárított költség is alacsonyabb lehetne.
- Az energiahatékonysági fejlesztések előkészítése során a fejlesztések melletti döntés alapvető feltétele a biztosított kedvezmény kiszámíthatósága (amennyiben az nem pl. egyszeri támogatás). Bizonytalan/kiszámíthatatlan környezetben a fejlesztési döntést a tulajdonos jellemzően elhalasztja.
- Az interjúalanyok megerősítették a bérleti jogviszonyok hosszútávú jellegének fontosságát, illetve előnyeit a magánbérleti szegmensben is. Ennek alapfeltétele azonban ezen bérleti viszonyok jogérvényesítés lehetőségével bíró szerződéses keretek közé terelése.

³⁸ Magyar Ingatlanszövetség, Magyar Létesítménygazdálkodási Szövetség, Magyar Társasházkezelők Országos Szakmai Szövetsége, továbbá két jelentős szakmai tapasztalattal bíró ingatlankezelő/gazdálkodó vállalkozás

- Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI. 30.) Korm. rendeletben meghatározott energiahatékonysági tanúsítványi rendszer jelenleg nem tölti be megfelelően a funkcióját, melyet egyrészt a hivatali eljárások sem kényszerítettek ki (pl tulajdon-átruházás bejegyzésekor.)

A tanúsítók között kialakult árverseny a tanúsítványok minőségének egyenetlenségében/romlásában mutatkozik meg. A tanúsítványok minőségbiztosítását javítani szükséges.

- Az energiaárak növekedése a fejlesztések megvalósítása melletti döntő szempont. Ennek megfelelően az ezt befolyásoló kormányzati intézkedések (pl a 10%-os rezsicsökkentés) hatása a háztartások megtakarítási képességét is figyelembe véve az energiatudatosság csökkenését okozhatja.
- Támogatási rendszerek kidolgozása során kiemelt szempont, hogy míg költség-, műszaki- és energiahatékonyság szempontjából a komplex fejlesztések előnyösebbek, addig a társasházak gazdálkodása jellemzően csak szakaszolt fejlesztések megvalósítását teszi lehetővé. Az egyes fejlesztési ütemek azonban a társasház további fejlesztését évekre blokkolják.

-