



---

## S A J T Ó K Ö Z L E M É N Y

---

Budapest, 2024. október 10.

### **Amikor üzletszerűnek minősül az ingatlan értékesítése**

**A Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) széleskörű adatgyűjtésen alapuló vizsgálat alapján állapítja meg az ingatlanértékesítések üzletszerűségét.**

A NAV Borsod vármegyei ellenőrei adóellenőrzést folytattak le annál a magánszemélynél, aki több ingatlanforgalmazó társaság tulajdonosa is volt. Habár bevallásaiban csaknem minden évben bevallott ingatlanforgalmazásból származó jövedelmet is, a bevallások valóságával kapcsolatosan kétségei merültek föl az adóellenőröknek.

Földhivatali adatok, eladói és vevői nyilatkozatok, és az adásvételi szerződések adatai alapján az ellenőrzés megállapította, hogy az ingatlanos a vizsgált időszakban bejelentés nélkül, saját nevében, üzletszerűen értékesített ingatlanokat, és ebből négy év alatt több mint 21 millió forintnyi jövedelme keletkezett.

A NAV-ellenőrzés részletesen vizsgálta a gazdasági tevékenységet. A feltárt tényekből, így az ingatlanszerzések számából, a rövid idő alatt megszerzett ingatlanok nagyobb hányadának értékesítéséből, az ingatlanszerzési és az eladási ár közötti jelentős különbségből arra következtek, hogy ez meghaladja a kizárólag befektetési célzatú, családi, személyes érdekeket kiszolgáló ingatlanszerzési célt.

A csaknem négy és félmillió forintnyi adókülönbözetet, és több mint másfélmillió forintnyi adóbírságot és késedelmi pótlékot vitatta az adózó, így az ügyet végül a bíróság vizsgálta. A bíróság álláspontja szerint az ingatlanvásárlások száma, gyakorisága, a bevételek összecszerúsége, szemben az ingatlanok megszerzésére fordított összeggel már önmagában véve igazolják a gazdasági tevékenység végzését. A bíróság megállapította, hogy a NAV határozata nem jogszabálysértő, az adóhatóság a tényállást kellően tisztázta, a jogszabályoknak megfelelő döntést hozott, így az adózó keresetét elutasította. A bírósági ítélet után az ingatlanos rendezte kötelezettségeit, befizette az adókülönbözetet, és az ehhez kapcsolódó bírságokat is.

**Nemzeti Adó- és Vámhivatal**

*(A fotó illusztráció. Forrás: Shutterstock.)*

---

**Nemzeti Adó- és Vámhivatal**

Honlap: <https://nav.gov.hu> Video FTP server: <https://media.nav.gov.hu/media>

Híreinket kövesse a közösségi oldalakon is!

