



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

A PuVaCa (Public Value Capture of Increasing Property Values) c. COST action projekt eredményeinek bemutatása

Katona János-Pődör Andrea
GISopen 2023

COST: Európai Tudományos és Technológiai Együttműködés, a kutatási és innovációs hálózatok finanszírozási szervezete

A projekt célja: az értékviszanyerés közös keretrendszerének kidolgozása az állami költségvetés tehermentesítésének érdekében

cost
EUROPEAN COOPERATION
IN SCIENCE & TECHNOLOGY

[COST Actions](#) [Funding](#) [COST Academy](#) [About](#)

[SEARCH](#) [e-COST](#) [MENU](#)

CA17125 - Public Value Capture of Increasing Property Values (PuVaCa)

[Downloads](#)

A projekt főbb számai

- 36 partnerország
- 61 bizottsági tag
- 3 EU-n kívüli partner
- 3 munkacsoport
- Időtartam:
27/08/2018- 26/02/2023

PuVaCa
PUBLIC VALUE CAPTURE OF INCREASING PROPERTY VALUES

Home About Action Working Groups Activities News Media Contact Us Inclusiveness Policy

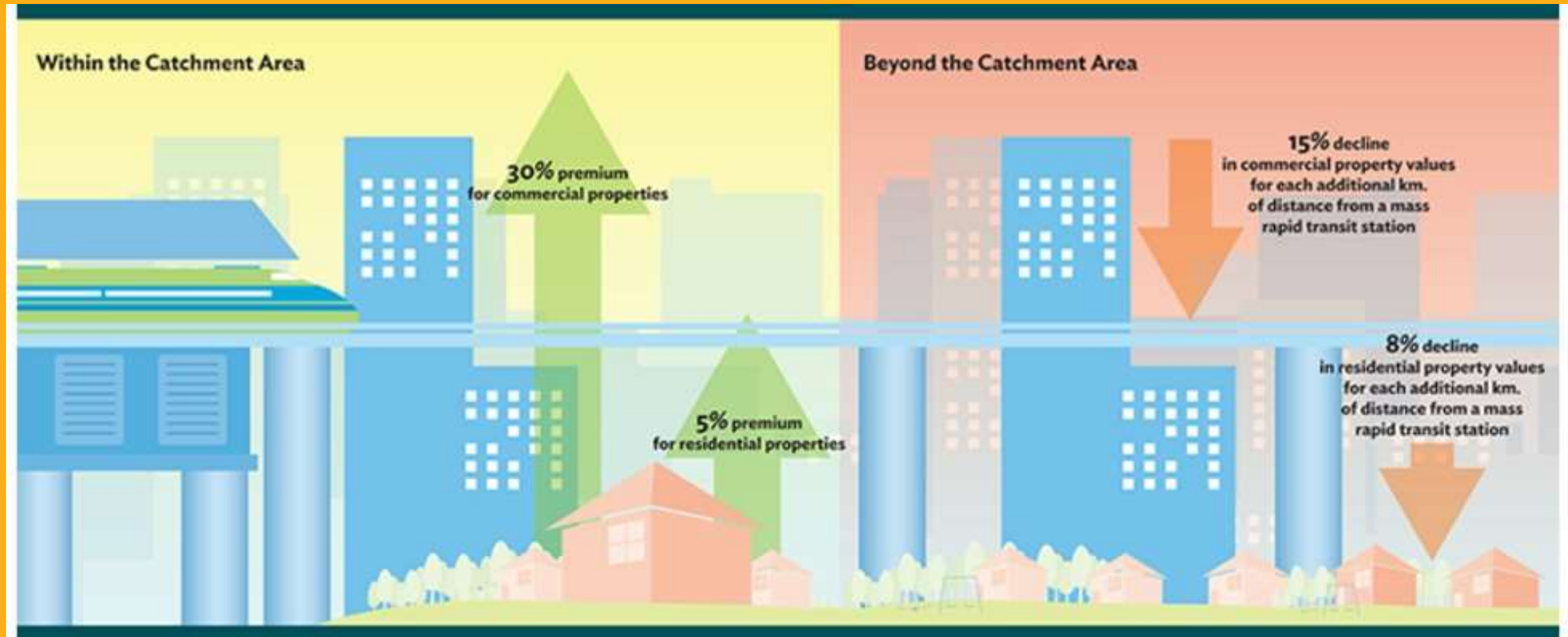
COST Action
CA17125
PUBLIC VALUE CAPTURE OF
INCREASING PROPERTY VALUES

cost
EUROPEAN COOPERATION
IN SCIENCE & TECHNOLOGY

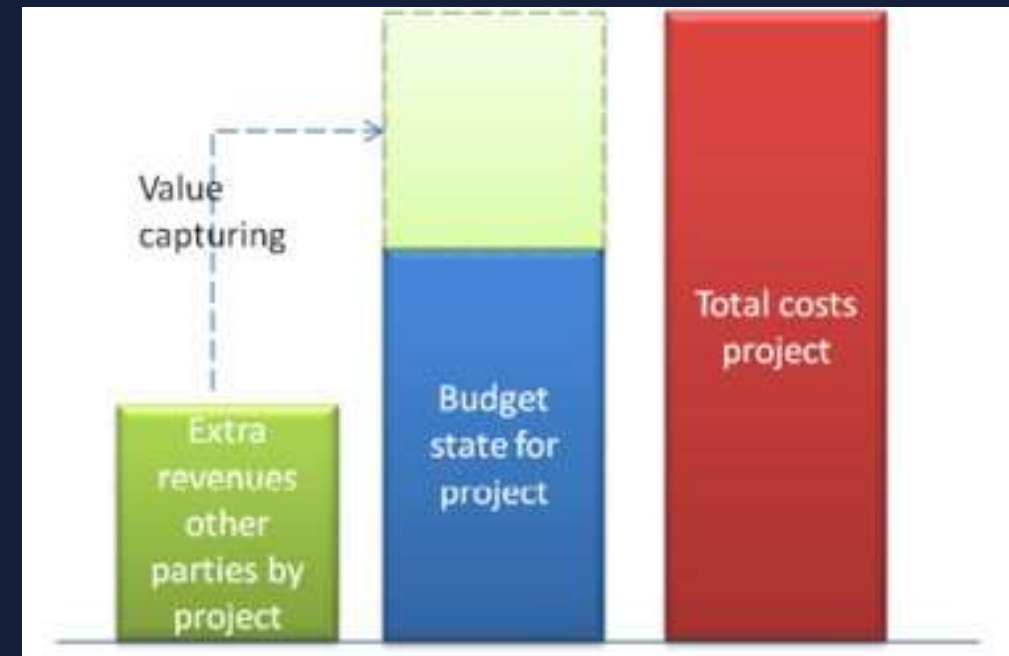
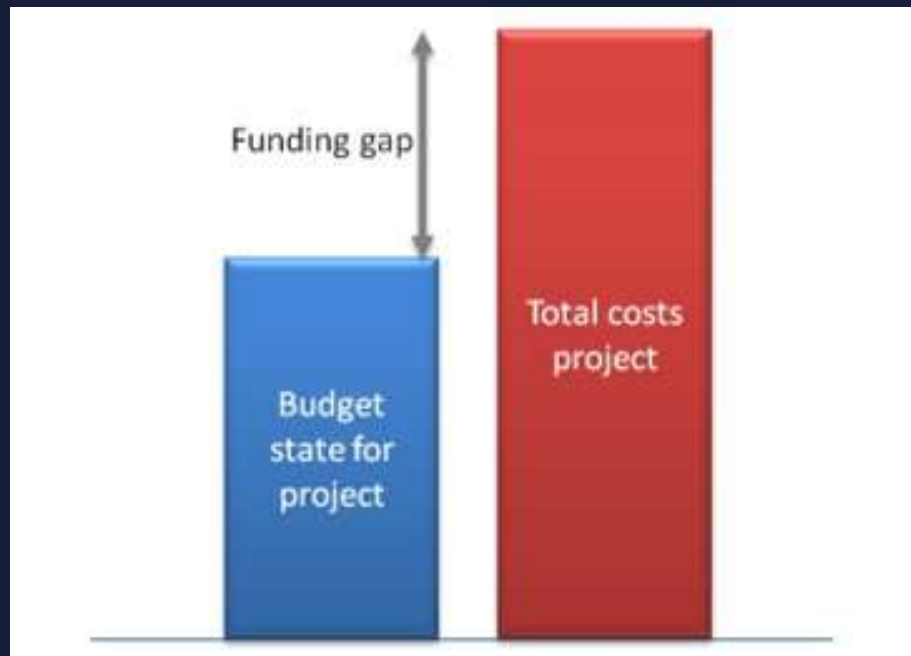
Funded by
the European Union

PuVaCa
PUBLIC VALUE CAPTURE OF INCREASING PROPERTY VALUES

Infrastruktúra és ingatlanok



Fejlesztési projektek finanszírozása



Stengtenhorst, 2013

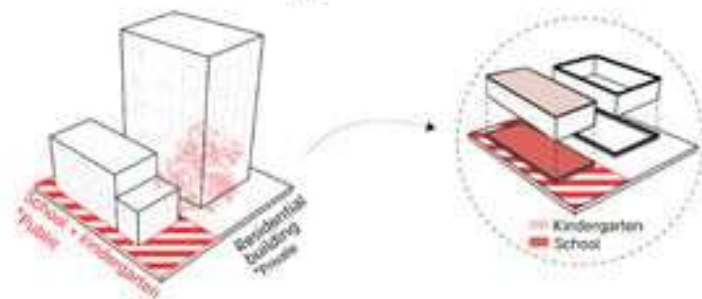
A PVC/LVC koncepciója

/ Option A

Taking up to 40% of a given parcel for public use (thereby creating two separate parcels).



Accordingly the municipality would build public buildings on its parcel, and the developer would build on his/her share.



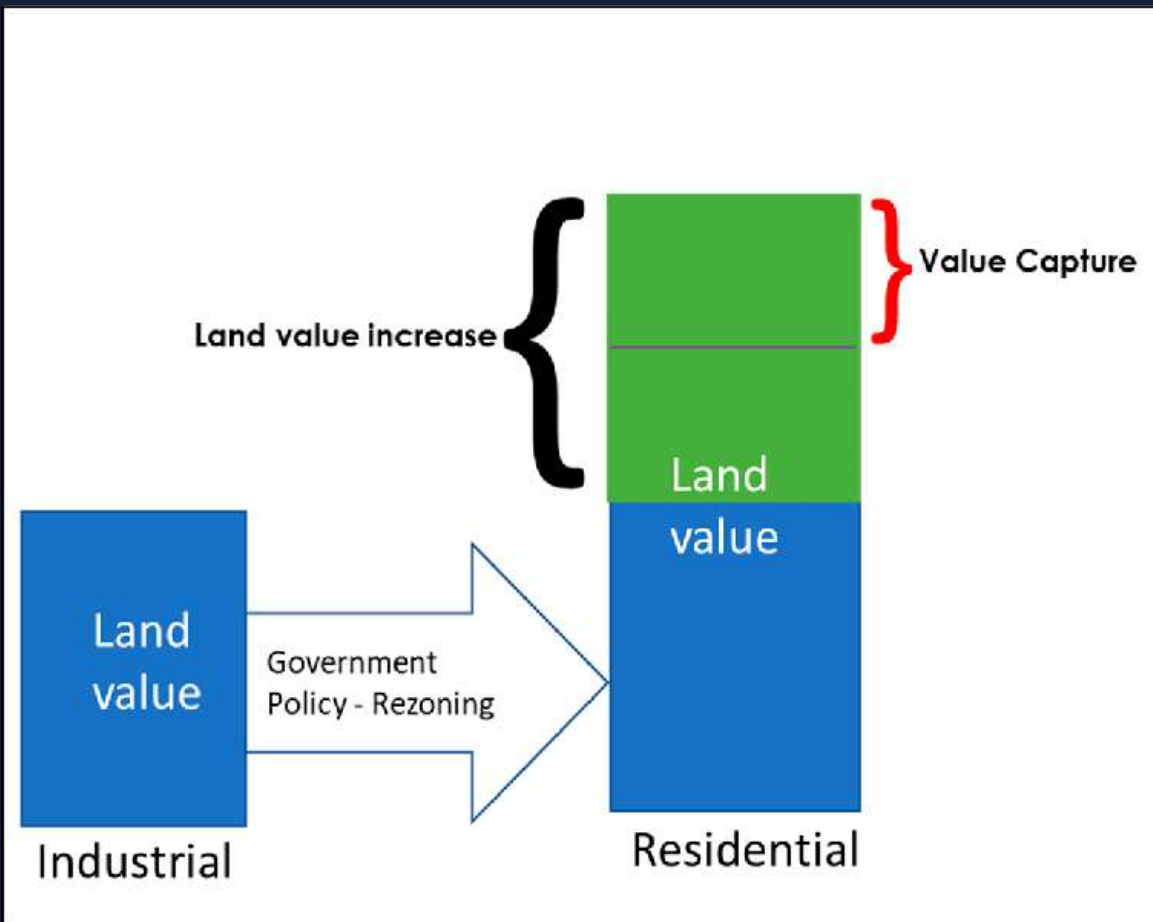
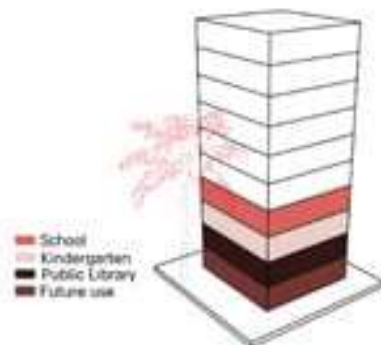
/ Option B

Allocating one floor (or more). Public floorspace would serve the neighboring community.

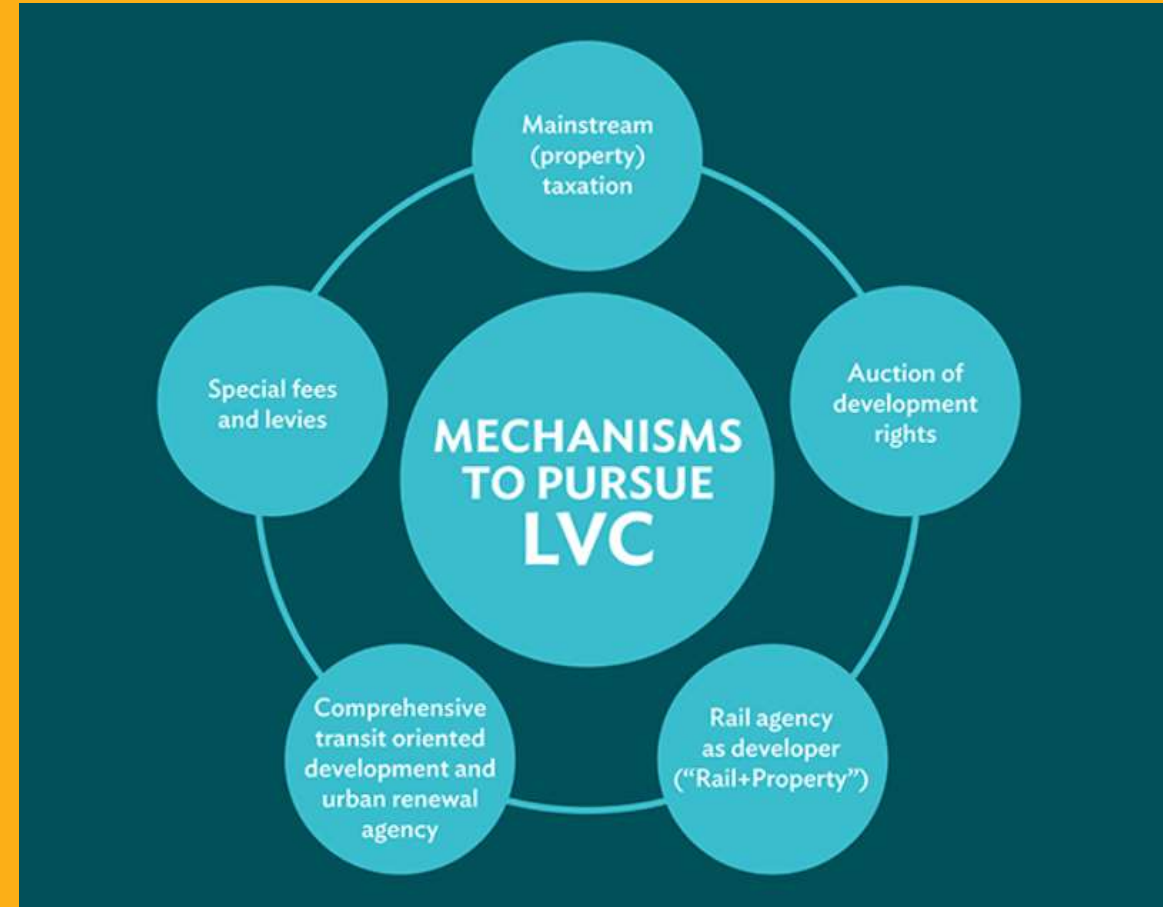


/ Option C

The municipal authorities may require owners/developers to allocate floorspace for public functions that serve a range of purposes: multiple public floors can be stacked on top of each other to serve the nearby community, the entire city, or reserved for undetermined future use.



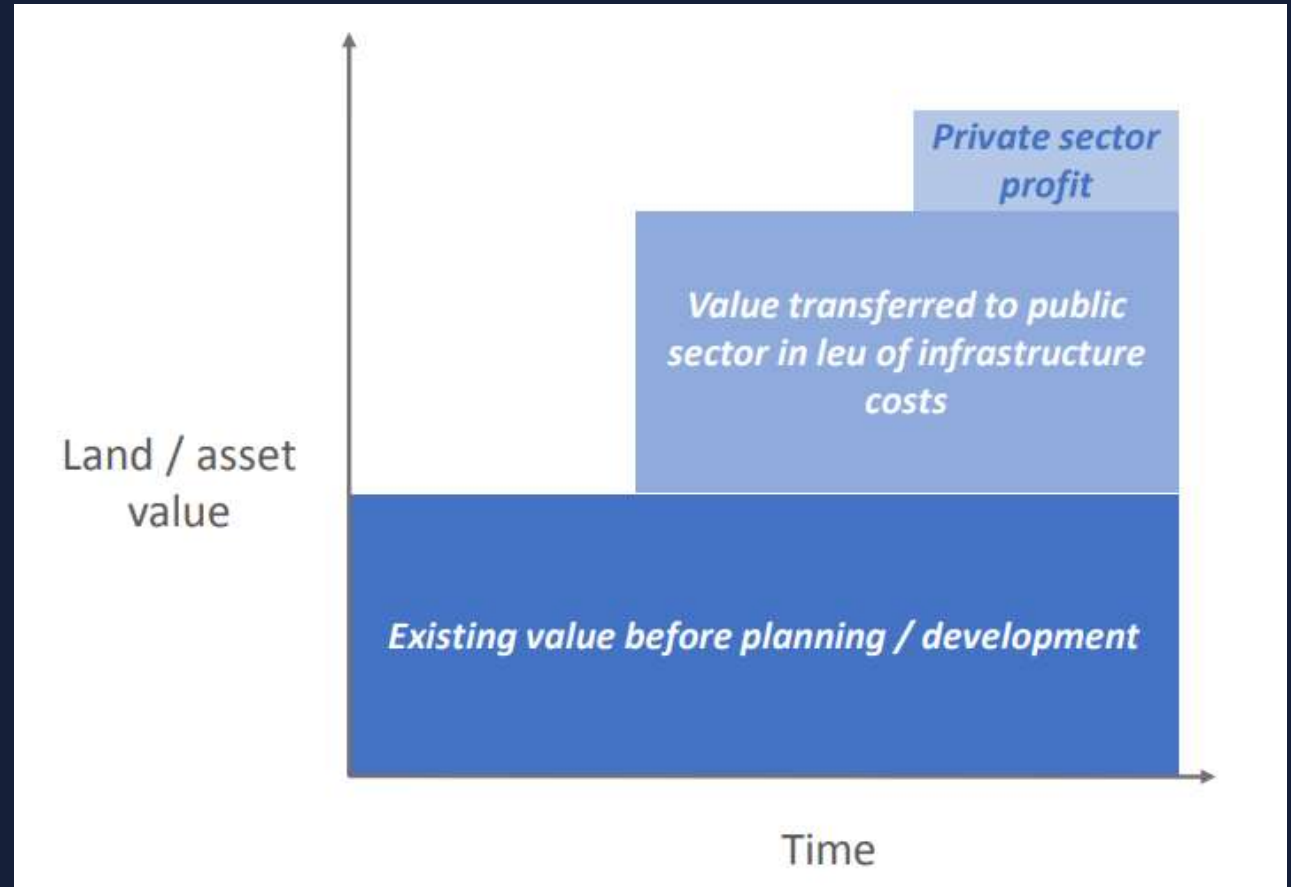
Jó gyakorlat, a PCV szerepe



PVC - Világbank által támogatott új projektfinanszírozási forrás

Előnyök

- Pénzügyi előnyök: a jövőbeni beruházások érdekében az érintett hatóságnak visszafizetett pénzeszköz.
- Természetbeni előnyök: a közvagyon vagy infrastruktúra közvetlen átadása.
- Minőségi előnyök: intézkedések alkalmazása jobb minőségű fejlesztést eredményez.

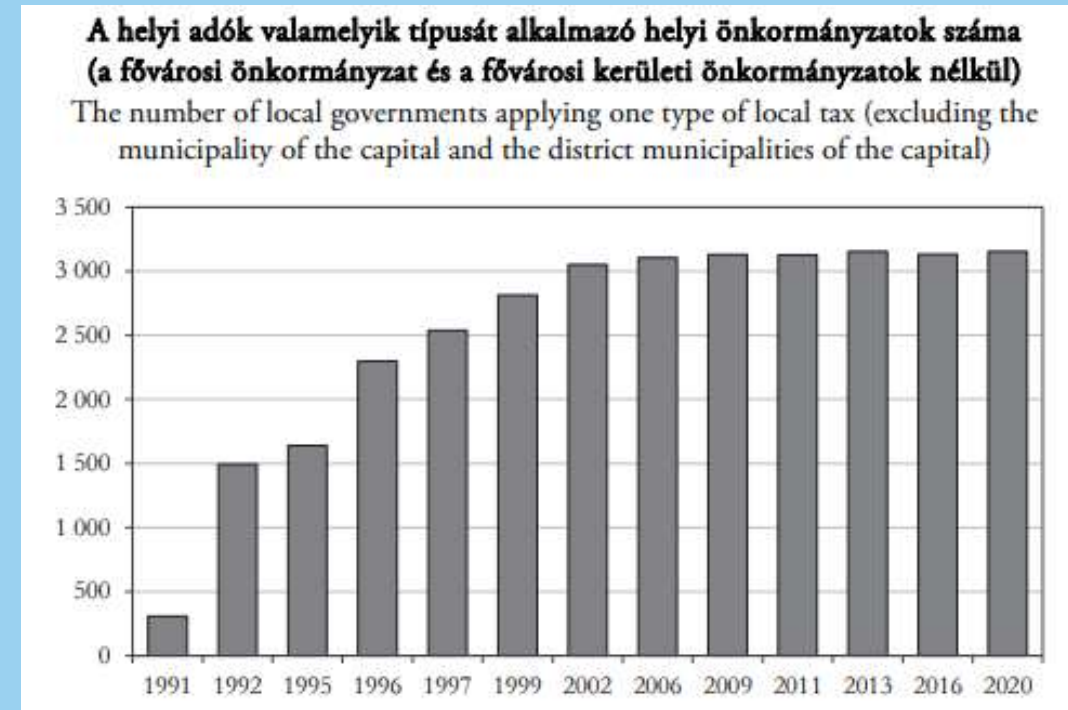


Az értékviszanyerés eszközei

Ismétlődő eszközök (recurring)		<p>Éves befizetések (pl. ingatlanadó), Adókulcsok</p> <p>Rendkívüli adó a beépítetlen telkek után</p> <p>Befizetés eladás/vásárlás esetén (pl. vagyonszerzési illeték, tőkenyereségadó)</p>
Egyszeri eszközök (non-recurring)	önálló eszközök	<p>Díjak vagy illetékek (infrastrukturális költségek)</p> <p>A tervezési nyereségre kivetett adó vagy illeték</p> <p>Építési jogok vagy átruházható fejlesztési jogok</p>
	kapcsolódó eszközök	<p>Ingatlankonzorcium, közös urbanizáció, telekalakítás.</p> <p>Tárgyalásos fejlesztés (fejlesztő és önkormányzat)</p> <p>Városfejlesztési vagy városrehabilitációs intézkedések</p>

Országjelentés - Magyarország

Helyi adók típusai *	Bevételek [Mrd Ft]	
	2019	2020
Építményadó	127,6	130,5
Telekadó	24,1	26,2
Magánszemélyek kommunális adója	14,6	14,8
Idegenforgalmi adó	16,2	3,9
Helyi iparűzési adó	788,3	703,0
Helyi adók összesen	970,8	878,4



A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény

A 535/2020. (XII.1.) Kormányrendelet megtiltotta, hogy 2021-ben a helyi önkormányzatok új helyiadó-típusokat vezessenek be, emeljék a már bevezetett adó(k) mértékét és megszüntessék a meglévő adókedvezményeket, valamint előírta, hogy a kis- és középvállalkozók esetében a helyi iparűzési adó felső határa 1% lehet

Overview of types of public value capture in participating countries (countries 1-15)

Classification		Austria	Belgium ⁽¹⁾	Bosnia and Herzegovina	Bulgaria	Croatia ⁽²⁾	Czechia	Estonia	Finland ⁽³⁾	France ⁽⁴⁾	Germany ⁽⁵⁾	Grece ⁽⁶⁾	Hungary ⁽⁷⁾	Israel	Italy	Latvia ⁽⁸⁾
Recurring forms of public value capture	Annual payments	4	1; 2; 4	4; 1	4	1; 2; 4	4	4	4	1	4	4	3	1	3	4
	In case of sale/purchase	4	1; 4	1; 2	4	1; 4	0	4	4	1; 4	4	1; 4	4	4	3; 4	4
Non-recurring forms of public value capture	Focussing on one factor	4	1; 2	4	2	1; 2	3	3	1; 4	4	4	1	1;4	4	0	4; 2; 3
	Focussing on more than one factor	2	3	3; 1	2	0	1	3	1; 4	4; 2	3; 4	3; 4	0	4	4	0

0: a kategóriában nincsenek eszközök; 1: létező eszközök, de csak nagyon korlátozott mértékben használják őket;
 2: létező eszközök, melyeket alkalmanként használnak; 3: regionálisan rendszeresen használják;
 4: az egész országban rendszeresen használják

Overview of types of public value capture in participating countries (countries 16-29)

Classification		Lithuania	Malta	North Macedonia	Norway	Poland	Portugal	Serbia	Slovakia	Slovenia	Sweden ⁽⁹⁾	Switzerland	Turkey ⁽¹⁰⁾	Ukraine	UK
Recurring forms of public value capture	Annual payments	2	0	4	3; 4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	In case of sale/purchase	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3-4	4	4	4
Non-recurring forms of public value capture	Focussing on one factor	2	4	4	3; 4	2	2	4	3; 4	4	1; 4	4	3; 4; 4; 2	0	4
	Focussing on more than one factor	3	2	2	0	1	1	1	1; 3	2	3-4	3-4	3	0	3; 4

0: a kategóriában nincsenek eszközök; 1: létező eszközök, de csak nagyon korlátozott mértékben használják őket;
 2: létező eszközök, melyeket alkalmanként használnak; 3: regionálisan rendszeresen használják;
 4: az egész országban rendszeresen használják

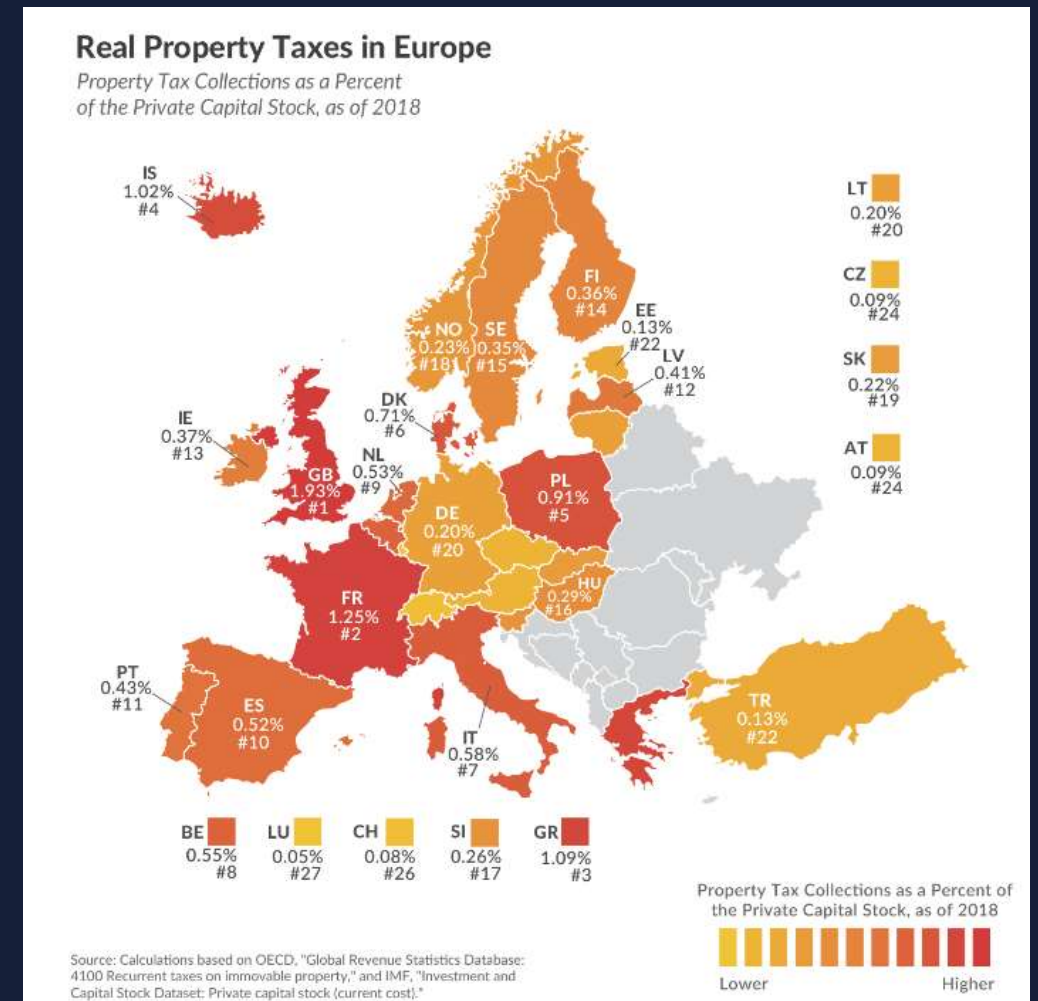
- Az érték-visszanyerés **ismétlődő eszközei** sokkal **gyakrabban** fordulnak elő, mint az egyszeri eszközök.
- Az egyszeri eszközökön belül az **önálló eszközök dominálnak** (pl. fejlesztői kötelezettség)
- Az ingatlanokra kivetett **ismétlődő adók** inkább a **tulajdonhoz kapcsolódnak**.
- Az ismétlődő eszközök általában **nem különítik el az épületek értékét a telek értékétől**.
- Az általános adókkal ellentétben a vagyonadóból származó **bevételek** nagy része is közvetlenül a **helyi szintre jut**.
- Horvátország, Málta és részben Svájc kivételével a kutatásban szereplő valamennyi ország valamilyen módon alkalmazza az éves befizetéseken alapuló vagyonadót/vagyonszerzési illetéket.



- Az **ingatlanadó kulcsa** jelentősen **eltér** az egyes országokban. Egyes országok az adót négyzetméterre vetítve állapítják meg, míg más országok az ingatlan értékének 1-3%-ának megfelelő éves díjat alkalmaznak.
- A balti országok (Lettország, Észtország és Litvánia) vetik ki a legmagasabb adókulcsot. Lettországbán a maximális kulcs 3%, Észtországban pedig 2,5%. Litvániában a földterület után akár 4%-ot is felszámítanak, és az adóalapba az utakat és parkokat is beleszámítják.
- Jellemzően **magasabb adó** az **üres telkekre**. Pl. Észak-Macedóniában - ahol az átlagos adómérték alacsony (az ingatlan értékének 0,1-0,2%-a) - akár ötször annyit is felszámítanak a használaton kívüli termőföldekre, mint más ingatlanokra. Hasonló politikával találkozhatunk Ausztriában, Finnországban, Franciaországban, Németországban, Izraelben, Portugáliában, Szlovéniában és Törökországban.

Az adózás profilja:

- Számos országban az éves befizetéseken alapuló vagyonadók **szociális dimenziót** (szociális profil) is tartalmaznak. Sok országban **megkülönböztetik** az olyan ingatlanokat, amelyekben a **tulajdonos lakik** és az olyan ingatlanokat, amelyek vagy **második lakásként** szolgálnak, vagy **bérbe adják** őket. A gyakorlatok a tulajdonos elsődleges lakóhelyéül szolgáló ingatlanok teljes adómentességétől a csökkentett adóig (gyakori az 50%-os adómentesség) terjednek.



Ingtatlanok **bérbeadásából származó** ismétlődő bevételek:

- Bosznia-Hercegovina a legalacsonyabb adókulcs (a jövedelem 10%-a), míg Csehország, Norvégia, Olaszország és Izrael a skála másik végén helyezkedik el, 15%-os, 22%-os, 23-26%-os és 25%-os adókulcsokkal. A differenciáltság sok országban közös.



Adó az ingatlan eladásakor:

- Ha az ingatlant magasabb áron adják el, mint amennyiért megvásárolták.
- A mintában szereplő szinte valamennyi ország megadóztatja a többletet, ha az ingatlanokat eladják.

Horvátország az egyetlen olyan ország, ahol nincs adó az ingatlanértékesítés többletére. Öt ország esetében nem ismerjük az adókulcsot, csak azt, hogy van adó az ingatlanértékesítés többletére. A fennmaradó huszonnégy ország esetében az adókulcs 8% (Málta) és 70% (Észak-Macedónia) között változik.

Észak-Macedóniában az adó csak azokra a háztartásokra vonatkozik, amelyek az eladás előtt kevesebb mint 3 évet éltek a házban, Ausztriában nincs adó, ha az eladó több mint 8 évet élt a házban. Németországban viszont magasabb adókulcsot számítanak fel, ha az eladó az elmúlt öt évben háromnál több ingatlant adott el.

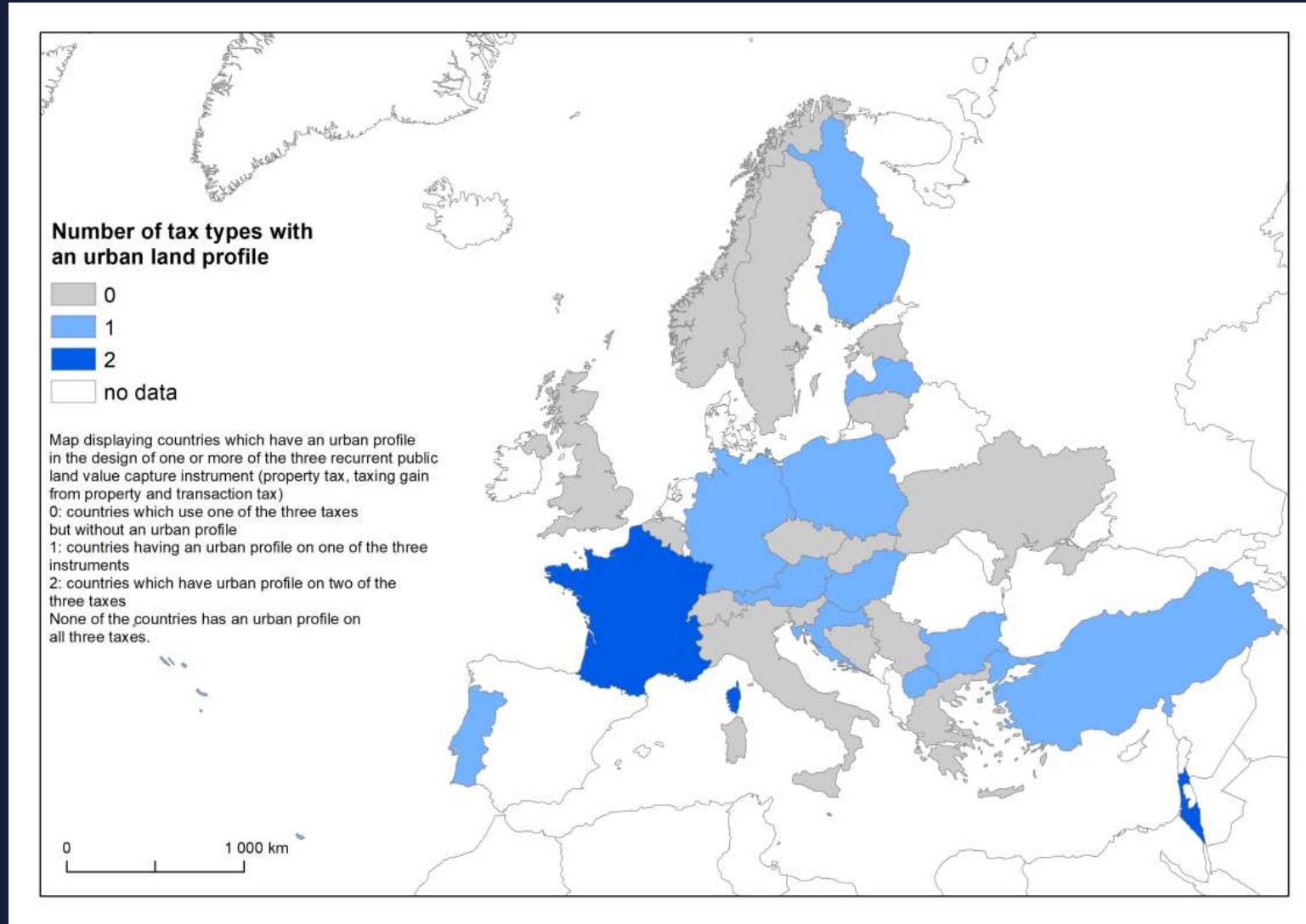
Tranzakciós adó/Lakásvásárlási illeték:

Csehország a Covid-19 válság idején eltörölte ezt az adót, nyilvánvalóan a piacok ösztönzése érdekében.

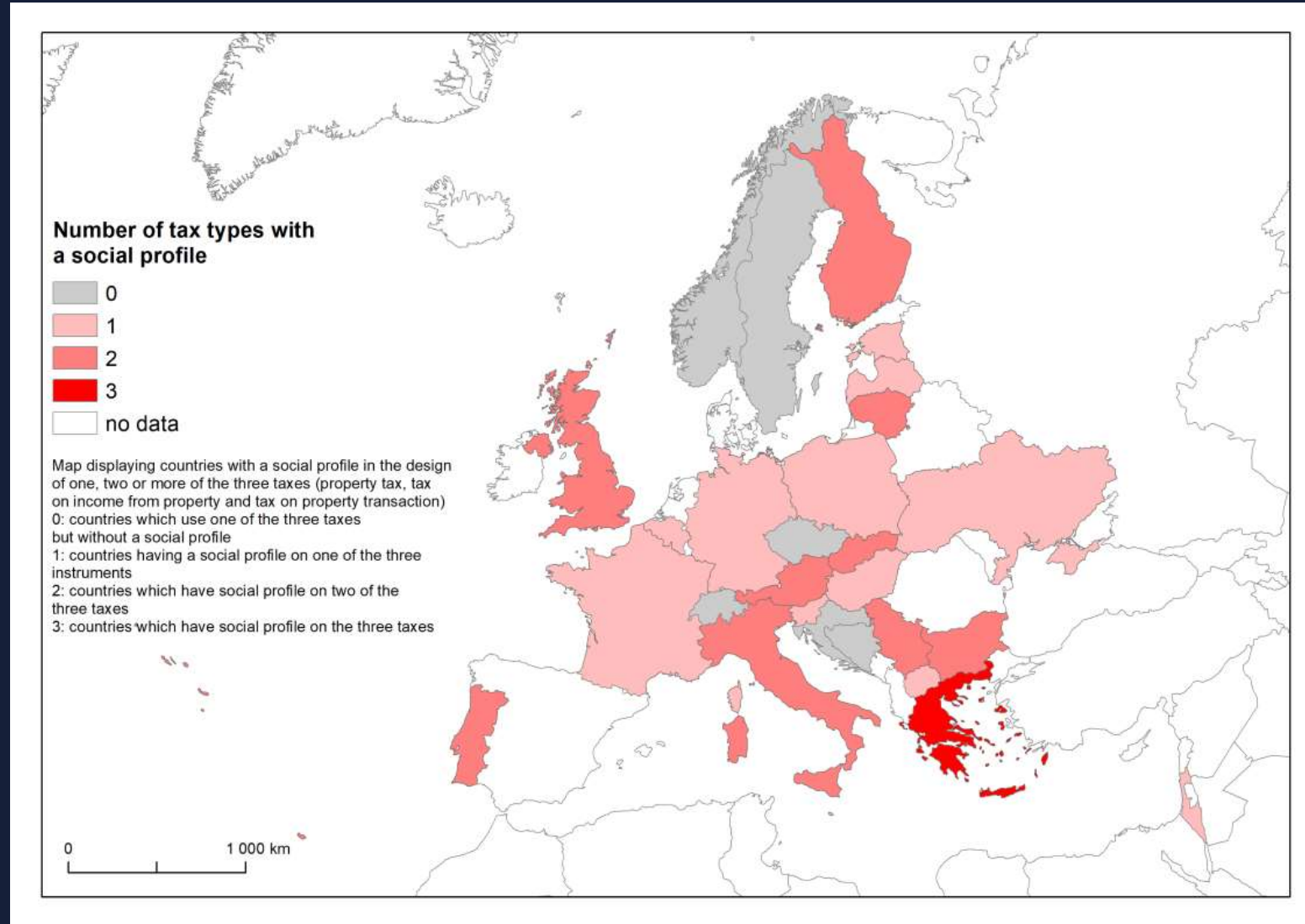
Egységes adókulcsot alkalmazó országok: Bosznia-Hercegovina, Horvátország, Észtország, Finnország, Franciaország, Görögország, Norvégia, Lengyelország, Lengyelország, Szlovénia, Törökország, Ukrajna és Ukrajna. Az adókulcsok jelentősen eltérnek. Az átlagos ráta alig haladja meg az értékesítési összeg 2%-át. A legalacsonyabb értéket Ukrajna képviseli 1%-kal. A felső határon Görögország (3%) és Bosznia-Hercegovina (5%) található.

Az országok többsége (16) differenciált adókulcsot alkalmaz. Ausztria például 0,5%-tól 3%-ig terjedő progresszív adókulcsot alkalmaz. Az Egyesült Királyságban a legmagasabb adókulcsot a legdrágább ingatlanokra alkalmazzák. Ugyanez vonatkozik Olaszországra is, ahol a luxus ingatlanokra 9%-os kulcsot vetnek ki, míg a kedvezőbb árú ingatlanokra 2%-os kulcsot alkalmaznak

Területrendezési profilú országok



Szociális profilú országok



Megállapítások

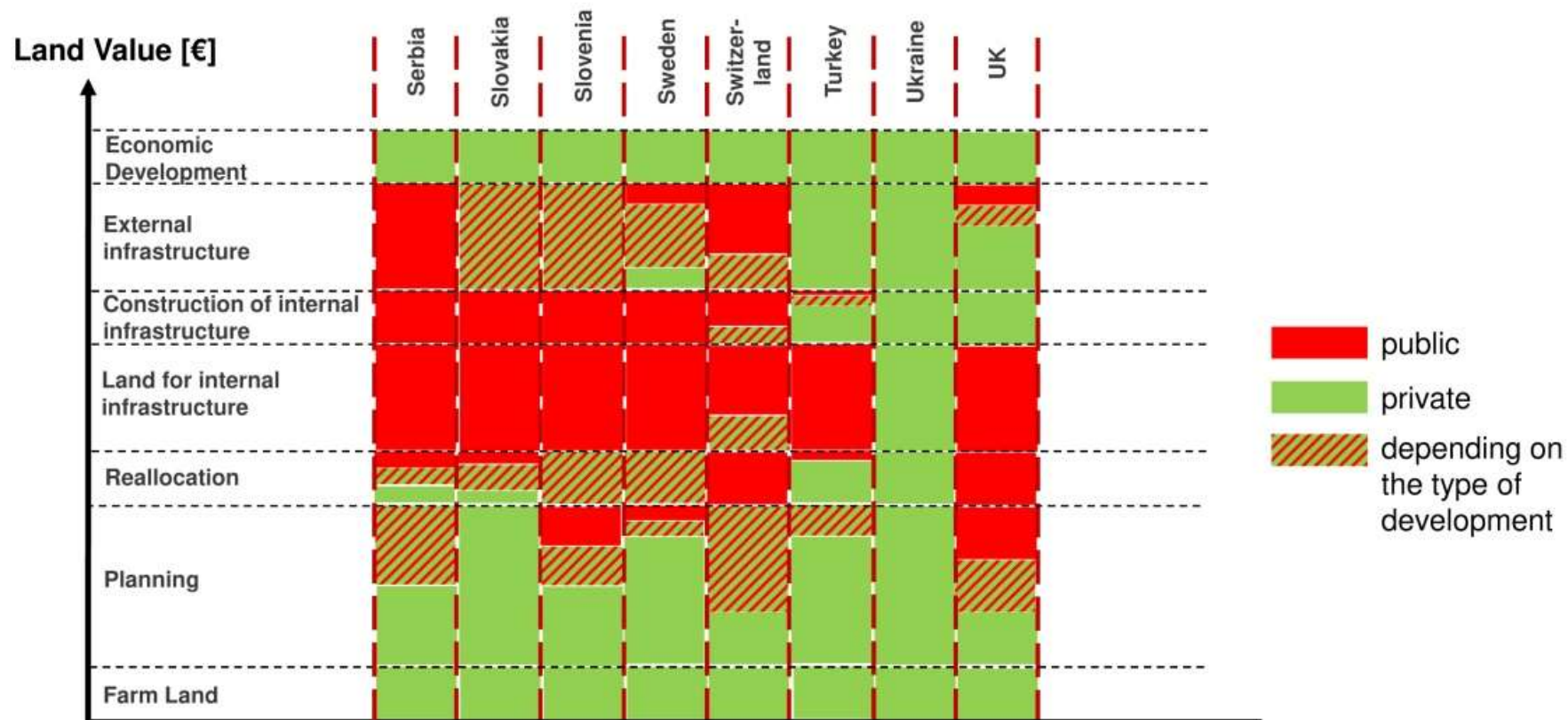
Egyszeri eszközök:

- **Önálló eszközök** esetében a leggyakrabban a fejlesztési projekten belül vagy kívül épített műszaki infrastruktúrához vagy szociális infrastruktúrához kapcsolódik.
- A **több tényezőn** alapuló PVC a következő tényezők kombinációjához kapcsolódik: **Tervezési folyamat** (területfelhasználás módosítása, általános/területi/részletes terv, építési engedély), **műszaki** (pl. utak és szolgáltatások) és/vagy **szociális infrastruktúra** (pl. iskolák, megfizethető lakások, közterületek stb.), valamint az esetlegesen elfogadott **földhasználati eszközök** (területrendezés). A helyi hatóság például kérheti a fejlesztőtől/tulajdonostól, hogy természetbeni hozzájárulást nyújtson a fejlesztési projekten belüli és kívüli utak és szolgáltatások biztosításához, valamint természetbeni hozzájárulást nyújtson a megfizethető lakások, iskola vagy óvoda számára.

Public Value Capture by Non-recurring Forms (without interim acquisition) – Countries 11-20



Public Value Capture by Non-recurring Forms (without interim acquisition) – Countries 22-29*



*(Portugal [country 21] did not provide the required data)

Javaslatok megfogalmazása

Értékalapú adózás

Előnyök

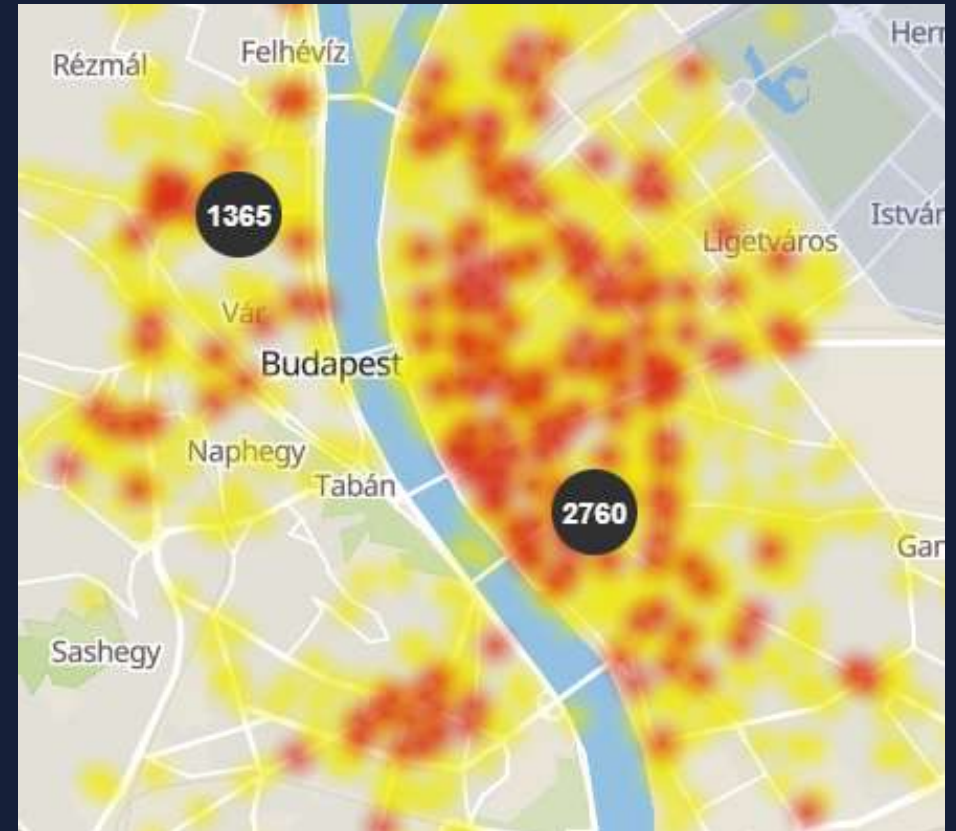
- Racionálisabb tervezés
- Környezetkímélőbb megoldás

Hátrányok

- Költséges
- Nem feltétlenül igazságos
- Egyetlen vagyontárgy



Tárgyalásos fejlesztés (fejlesztő és önkormányzat), Városfejlesztési vagy városrehabilitációs intézkedések



A társadalmi felelősségvállalás jegyében elvárásokat kell támasztani az ingatlanfejlesztőkkel szemben.



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Köszönöm a figyelmet!