

Befektetési célú ingatlanok értékelése magyar és nemzetközi számviteli környezetben

Bevezetés

A számviteli törvény 2016. január 1-től hatályos rendelkezése az alábbi gazdálkodók számára már lehetővé teszi, hogy éves beszámolójukat az IFRS¹ szerint állítsák össze:

- amelyek értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség valamely államának szabályozott piacán forgalmazzák, vagy
- amelyek közvetlen vagy közvetett anyavállalata az összevont (konszolidált) beszámolóját az IFRS szerint készíti el, vagy
- amelyek a koncessziós törvény alapján koncessziós tevékenység végzésére, illetve koncessziós szerződés megkötésére jogosultak, vagy koncessziós társaságnak minősülnek.

2017. január 1-től ez a kör bővülni fog, és az IFRS szerint készíthetnek éves beszámolót

- a biztosítók,
- a Magyar Nemzeti Bank felügyelete alá tartozó
 - pénzügyi vállalkozások,
 - pénzforgalmi intézmények,
 - elektronikuspénz-kibocsátó intézmények,
 - befektetési vállalkozások,
- a központi értéktár,
- a központi szerződő fél,²
- a tőzsde,

¹ International Financial Reporting Standards (Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok).

² Olyan jogi személy, amely helyettesíti az egy vagy több pénzügyi piacon kötött szerződésekben érintett ügyfeleket, így vevőként lép fel valamennyi eladóval szemben és eladóként valamennyi vevővel szemben.

- a foglalkoztatói nyugdíjszolgáltatók,
- az IFRS szerinti konszolidációba bevont pénzügyi közvetítők és biztosításközvetítők,
- a befektetési alapok és alapkezelők,
- a könyvvizsgálatra kötelezett gazdasági társaságok, valamint
- az Európai Unió valamely tagállamában székhellyel rendelkező külföldi vállalkozások magyarországi fióktelepei.

Ugyanakkor azon társaságok számára, amelyek értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség valamely szabályozott piacán forgalmazzák, valamint a hitelintézetek számára 2017-től kötelezővé válik az IFRS szerinti éves beszámoló készítése.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, valamint az IFRS által meghatározott értékelési elvek és módszerek több tekintetben is eltérnek egymástól, ami a könyvelőktől, a könyvvizsgálóktól, valamint a pénzügyi jelentés céljából eszközértékelést végző szakértőktől is megfelelő ismereteket igényel a kétféle szabályozás hasonlóságait és különbözőségeit illetően.

A kutatás az értékelés tekintetében a vállalatok eszközei közül az ingatlanokra, azokon belül is elsősorban a befektetési célból tartott ingatlanvagyonra fókuszál. A tanulmány a magyar, valamint a nemzetközi szabályozás és a magyarországi ingatlanvagyon-értékelői gyakorlat összevetésén túl kísérletet tesz az IFRS alkalmazására való áttéréshez kapcsolódó értékelési feladatok meghatározására.

Az ingatlanvagyon elemei

Vagyonon – tágabb értelemben – egy vállalkozás eszközeit, az azokhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket és a vállalkozás jövőbeli üzleti lehetőségeit értjük. Az ingatlanvagyon fogalmába a vállalat ingatlanai, a hozzájuk tartozó jogok és terhek, valamint az ezekből fakadó jövőbeli lehetőségek tartoznak (Harnos 2009).

A vállalkozási tevékenység általában mindig valamilyen módon ingatlanhoz kapcsolódik (pl. ott folyik a termelés, vagy ott nyújtanak valamilyen szolgáltatást, az ingatlan elhelyezkedése határozza meg a vállalkozás vonzáskörzetét), és gyakran a vállalati eszközállományban is az ingatlan a legértékesebb vagyontárgy.

Az ingatlan fogalmát az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 11.–13. §-ai határozzák meg. Önálló ingatlan az ún. földrészlet; a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni, illetve vagyongazdálkodási viszonyok. Önálló ingatlanok továbbá az építési telkek, valamint az utak, terek, vasutak és csatornák is. A földrészleten

kívül önálló ingatlannak kell tekinteni még az épületet, a pincét, a földfelszín alatti garázst és más építményt, ha az nem az érintett földrészlet tulajdonosának tulajdonában áll van. Hasonlóan önálló ingatlan a társasházi öröklakás, illetve külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal, valamint a szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség, továbbá a közterületről nyíló pince.

A befektetési célú ingatlanok fogalmi keretei

Befektetési célú ingatlanon az IAS³ 40 szerint egyrészt azon ingatlanokat értjük, amelyeket bérbeadási célból tartanak. Befektetési célúnak tekintjük azon ingatlanokat is, amelyeket arra számítva tartanak, hogy az idő múlásával az ingatlan piaci értéke emelkedni fog, így annak eladásával a tulajdonos (befektető) nyereségre tehet szert. Gyakori, hogy egyazon eszköznél a két befektetési cél (a bérbeadási és a tőkefelértékelődési) egyidejűleg van jelen. Számviteli szempontból nem tekintjük befektetési célúnak azokat az ingatlanokat, amelyeket áruk, illetőleg szolgáltatások előállításával kapcsolatos felhasználásra (pl. üzempület) vagy igazgatási célból (pl. vállalati irodaház) tartanak. Nem számítanak befektetési célúnak az ingatlanforgalmazók által áruként tartott ingatlanok sem, azaz amelyeket azért vásárolnak, illetve építenek, hogy azután a szokásos üzletmenet keretében értékesítsék.

Az ingatlanvagyon-értékelői gyakorlat a befektetési célú ingatlanok fogalmát tágabban értelmezi. A befektetési célú ingatlanokkal egy tekintet alá veszi az ún. befektetési célúvá tehető ingatlanokat is. Például egy lakóingatlan, amelyben jelenleg a tulajdonos és családja lakik, befektetési célúvá tehető, hiszen semmi akadály, hogy annak értékesítésekor azt valaki bérbeadási vagy tőkefelértékelődési célból vásárolja meg, sőt a lakáspiaci árak emelkedése akár a jelenlegi tulajdonost is arra ösztönözheti, hogy a tőke felértékelődéséből eredő haszon realizálása érdekében az ingatlanát értékesítse. Ingatlanvagyon-értékelői szemmel nézve befektetési célú továbbá egy olyan ingatlan (pl. irodaház) is, amelyet egy ingatlanfejlesztő azért épít, hogy azt a szokásos üzletmenet keretében haszonnal értékesítse, ugyanakkor az eladás előtt az ingatlant feltölti bérlőkkel, mivel így az a leendő vásárló számára kisebb befektetési kockázatot jelent majd, ezért magasabb eladási ár realizálható. Ebben az esetben a bérbeadás nem befektetési cél, hanem a magasabb piaci érték elérésének eszköze, hiszen így a tőke felértékelődik. Ugyanakkor azt sem mondhatjuk, hogy az ingatlanfejlesztő tőkefelértékelődési céllal

3 International Accounting Standards (Nemzetközi Számviteli Standardok).

tartaná az ingatlant, mivel nem arra spekulál, hogy az idő múlásával, a kedvező ingatlanpiaci folyamatok eredményeképpen emelkedik majd az ingatlan értéke, hanem egy előre meghatározott, véges időtartam alatt szeretné az általa létrehozott terméket megfelelő haszonnal értékesíteni.

Az ingatlanvagyon-értékelők számára ez a tágabb értelmezés azt jelenti, hogy mind a befektetési célúvá tehető, mind pedig a fejlesztési ingatlanok értékbecslését ugyanazon módszerekkel végzik, mint a szűkebb értelemben vett befektetési célú ingatlanok értékének meghatározását.

A számviteli törvény alapvetően nem különbözteti meg a befektetési célú ingatlanokat a többi ingatlantól. Az ingatlanok és a hozzájuk kapcsolódó vagyoni értékű jogok alapvetően a tárgyi eszközök közé tartoznak. Az ingatlanok közt kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett földterületet és minden olyan anyagi eszközt, amely a földdel tartós kapcsolatban áll. Az ingatlanok közé soroljuk a földterületet, a telket, az épületet (épületrészt), az egyéb építményt, valamint az üzemkörön kívüli ingatlant, illetőleg ezek tulajdoni hányadát, továbbá az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokat függetlenül attól, hogy azokat vásárolták vagy saját előállításúak, illetve saját tulajdonú vagy bérelt ingatlanon valósultak-e meg. Az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok közé tartoznak különösen a földhasználat, a hasznélvezet és használat, a bérleti jog, a (telki) szolgalmi jog, az ingatlanok rendeltetésszerű használatához kapcsolódó – jogszabályban nevesített – hozzájárulások, díjak (víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, villamosenergia-hálózati csatlakozási díj, gázhálózati csatlakozási díj) megfizetése alapján szerzett használati jog, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb jogok.

A Polgári Törvénykönyv értelmében földhasználati jogról akkor beszélünk, ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg. Ebben az esetben az épület tulajdonosát annak fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre használati jog illeti meg. E jogánál fogva az épület tulajdonosa az annak használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznainak szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

A hasznélvezeti jog azt jelenti, hogy e jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, hasznosíthatja és hasznait szedheti. A használat jogánál fogva a jogosult a dolgot a saját, valamint a vele együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja és hasznait szedheti. Jogi személy a használat jogánál fogva a dolgot a létesítő okiratában meghatározott céljával és tevékenységével összhangban használhatja, és szedheti annak hasznait.

Telki szolgalm alapján az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, víz-elvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék. A szolgálmi jogok közé tartozik továbbá az ún. átjárási szolgalm is, amelynek értelmében, ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek túrni, hogy az ingatlan mindenkori birtokosa földjeiken átjárjon.

A földhasználati, a haszonélvezeti jog, a használat joga és a szolgálmi jogok az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezhető jogok, így azokat az ingatlan tulajdoni lapja hitelesen tanúsítja.

Bérleti jog pedig akkor keletkezik, ha valaki pusztán a bérlővé válásért fizet ellenértéket. Ez általában olyan bérletek esetében fordul elő, ahol a bérleti feltételek a piacinál kedvezőbbek, így az új bérlő az ellenérték megfizetésével egy vagyoni értékű jogot szerez meg.

Az ingatlanvagyon értékelésének lehetőségei a számviteli törvény alapján

Az ingatlanok és az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok a vállalkozás befektetett eszközei, azon belül is a tárgyi eszközei közé tartoznak. Kivételt képeznek ez alól az ingatlanforgalmazók által áruként tartott ingatlanok, amelyek természetesen forgóeszközök. A tárgyi eszközöket a mérlegben ún. nettó értéken kell kimutatni. A nettó érték az eszköz bekerülési értékének (ún. bruttó érték) és a halmozott terv szerinti értékcsökkenésének, valamint a nyilvántartott terven felüli értékcsökkenésének különbsége.

Az ingatlan bekerülési értéke

A bekerülési érték az ingatlan megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében a rendeltetésszerű használatba vételig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege. A bekerülési érték magában foglalja az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, az üzembe helyezéssel kapcsolatban felmerült szerelési, üzembe helyezési, közvetítői, szakértői tevékenység ellenértékét, illetve e tevékenységeknek saját vállalkozásban történt végzése esetén azok közvetlen önköltségét. A bekerülési értékben figyelembe kell venni továbbá a beszerzéshez kapcsolódó adókat és adójellegű tételeket (például az ingatlan megszerzésével kapcsolatban felmerült

vagyonszerzési illetéket, hatósági igazgatási szolgáltatási díjakat) is. A bekerülési értéket növeli az eszköz beszerzésével, saját előállításával kapcsolatban előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó.

Amennyiben a beruházás finanszírozása hitel vagy kölcsön igénybevételével történik, a hitel, kölcsön felvételével kapcsolatos költségek (bankgarancia díja, kezelési díj, folyósítási jutalék, rendelkezésre tartási jutalék, a szerződés közjegyzői hitelesítésének díja), valamint a hitel, illetve kölcsön felvételétől (folyósításától) az üzembe helyezésig terjedő időszakra jutó arányos hitelkamat szintén a bekerülési érték részét képezik. A beruházásra elkülönített pénzeszköz, illetve a beruházásra adott előleg után kapott kamattal viszont – legfeljebb a bekerülési értékben figyelembe vett fizetendő kamat mértékéig – a bekerülési értéket csökkenteni kell. A beruházáshoz közvetlenül kapcsolódó, a rendeltetésszerű használatba vételig terjedő időszakra elszámolt biztosítási díjat ugyancsak a bekerülési értékben kell figyelembe venni.

A bekerülési érték része továbbá a beruházáshoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett – devizakötelezettségnek (például devizás szállítói tartozásnak, devizakölcsönnek, devizakötvénynek) az üzembe helyezésig terjedő időszakra elszámolt árfolyam-különbözete. A devizakötelezettség árfolyamnyeresége növeli, míg az árfolyamvesztesége csökkenti a bekerülési értéket. A devizatartozás akkor minősül devizakészlettel fedezettnek, ha a kötelezettség keletkezésekor és azt követően is rendelkezik a vállalkozás beruházásra elkülönített devizakészlettel, amely csak az adott beruházás célját szolgálja, és nem használható fel más tartozás kiegyenlítésére (Botka 2016).

Építési beruházások esetében gyakran előfordul, hogy az építkezés érdekében egy már meglévő épületet le kell bontani. Ha a telekkel együtt megvásárolt épületet a vásárlást követően nem vették rendeltetésszerű használatba, akkor az épület bontási költségeit, valamint a telek építkezésre alkalmassá tételének költségeit a telek bekerülési értékében kell elszámolni a bontás utáni (üres) telek piaci értékének mértékéig. Ezen költségeknek, ráfordításoknak az üres telek piaci értékét meghaladó részét pedig az újonnan építendő épület, építmény bekerülési értékében kell figyelembe venni (Botka 2016).

Beépített ingatlan megvásárlása esetén a telket és a rajta lévő épületet (építményt) külön tárgyi eszközként kell állományba venni. Ennek érdekében az ingatlan vételárát meg kell osztani a telek és az épület (építmény) között akkor is, ha azt a felek az adásvételi szerződésben nem tették meg. A megosztást a vállalkozás saját maga is megteheti a piaci értékek alapján (Botka 2016), de véleményem szerint célszerűbb külső szakértőt (ingatlanvagyon-értékelőt) igénybe venni.

Az amortizáció figyelembevétele

Az ingatlan rendeltetésszerű használatba vételekor meg kell becsülni azon évek számát, amelyekben azt a vállalkozás várhatóan használni fogja (ún. várható hasznos élettartam), és a hasznos élettartam végén várható piaci értékét (ún. maradványérték). Az eszköz bekerülési értékének és várható maradványértékének különbségét a megfelelő amortizációs módszer segítségével szét kell osztani a várható hasznos élettartam éveire (terv szerinti értékcsökkenés elszámolása). A terv szerinti értékcsökkenési leírást az adott üzleti évben költségként kell elszámolni.

Az ingatlanok közül nem számolható el terv szerinti értékcsökkenés a földterületre (telekre), kivéve a bányaművelésre és a veszélyes hulladék tárolására igénybe vett földterületet. Nem lehet továbbá amortizációt elszámolni az erdőkre, valamint a még üzembe nem helyezett beruházásra sem.

Az épület, építmény terv szerinti értékcsökkenésének elszámolására többféle módszer is lehetséges, tapasztalatom szerint azonban a vállalkozások általában lineáris módszerrel (évenkénti állandó leírási kulccsal), sőt nagyon gyakran a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 2. számú mellékletében meghatározott leírási kulcsokkal számolják el az amortizációt.

1. táblázat: Épületek leírási kulcsai az 1996. évi LXXXI. törvény szerint

Az épület				Leírási kulcs (%)
jellege	felmenő (függőleges) teherhordó szerkezetei	kitöltő (nem teherhordó) falazata	vízszintes teherhordó szerkezetei ¹	
hosszú élettartamú szerkezetből készült épület	beton- és vasbeton-, égetett-tégla-, kő-, kohósalak- és acél-szerkezet	tégla, blokk, panel, öntött falazat, fémlemez, üvegbeton és profilüveg	előregyártott és monolit vasbeton acéltartók közötti kitöltő elem, valamint boltozott földem	2,0
közepes élettartamú szerkezetből készült épület	könnyűacél és egyéb fémszerkezet, gázszilikát szerkezet, bauxitbeton szerkezet, tufa- és salakblokk szerkezet, fűrészelt faszerkezet, vályogfal szigetelt alapokon	azbeszt, műanyag és egyéb függönyfal	fagerendás (borított sűrűgerendás), mátrai földem, könnyű acél-földem, illetve egyesített acél tetőszerkezet könnyű kitöltő elemekkel	3,0
rövid élettartamú szerkezetből készült épület	szerrfás és deszka-szerkezet, vályogvert falszerkezet, ideiglenes téglafalazat	deszkafal, lemezkeretbe sajtolt lapfal	szerrfás tapasztott és egyéb egyszerű fal-földem	6,0

2. táblázat: *Néhány kiemelt építmény leírási kulcsa az 1996. évi LXXXI. törvény szerint*

Az építmény jellege	Leírási kulcs (%)
Ipari építmény	2,0
Mezőgazdasági építmény	3,0
ebből: önálló támrendszer	15,0
Idegen (bérelt) ingatlanon végzett beruházás	6,0
Hulladékártató	20,0
Kizárólag film- és videógyártást szolgáló építmény	15,0
Minden egyéb építmény	2,0

Forrás: 1996. évi LXXXI. törvény 2. számú melléklet

Ha az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében és a várható maradványértékben) lényeges változás következik be, akkor a terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatható, de a változás eredményre gyakorolt hatását a vállalkozás beszámolójának kiegészítő mellékletében be kell mutatni.

Az ingatlanok terven felüli értékcsökkenése

Ha az ingatlan könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabbá válik, mint a piaci értéke, akkor azt le kell értékelni, azaz a két érték különbségét terven felüli értékcsökkenésként kell elszámolni. Azt, hogy a vállalkozás mit tekint jelentős értékkülönbségnek, a számviteli politikája részeként elkészítendő eszközök és források értékelési szabályzatában kell meghatározni.

Az Európai Értékelési Standardok⁴ (továbbiakban: EVS 2012) szerint piaci értéken azt a becsült összeget értjük, amelyért az eszköz az értékelés időpontjában eladható, feltételezve az alábbiakat:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a vevő hajlandó a vásárlásra,
- kellő idő áll rendelkezésre a tranzakció lebonyolítására, továbbá
- az értékesítés kellő nyilvánossággal történik.

Nem számolható el terven felüli értékcsökkenés a már teljesen leírt eszköz esetében.

⁴ European Valuation Standards 2012.

Ha a piaci érték alapján meghatározott terven felüli értékcsökkenés elszámolásának okai már nem, vagy csak részben állnak fenn, az elszámolt terven felüli értékcsökkenést meg kell szüntetni, az eszközt piaci értékére – legfeljebb a terv szerinti értékcsökkenés figyelembevételével meghatározott nettó értékére – vissza kell értékelni.

A terven felüli értékcsökkenést az adott üzleti évben egyéb ráfordításként, míg annak visszairását egyéb bevételként kell elszámolni.

Felújítás, korszerűsítés, bővítés

Az ingatlan bruttó értékét meg kell növelni az eszköz bővítésével, rendeltetésének megváltoztatásával, átalakításával, élettartamának növelésével összefüggő munka, továbbá az elhasználódott eszköz eredeti állaga helyreállítását szolgáló felújítási munka ellenértékével, illetve saját vállalkozásban történt megvalósítás esetén annak közvetlen önköltségével.

Felújításon az ingatlan eredeti állaga helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenységet értünk, amely mindenképpen azzal jár, hogy az eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll, a használata jelentősen javul, és így a felújítás pótlólagos ráfordításából a jövőben gazdasági előnyök származnak.

Az ingatlant akkor kell felújítani, amikor a folyamatosan, rendszeresen elvégzett karbantartás mellett oly mértékben elhasználódott (szerkezeti elemei előregedtek), hogy az már a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti. Számviteli értelemben nem minősül felújításnak az elmaradt és felhalmozódott karbantartások egyidejű elvégzése, függetlenül azok költségétől.

Felújításnak számít viszont a korszerűsítés is, ha az a korszerű technika alkalmazásával az épület (építmény) egyes szerkezeteinek az eredetitől eltérő megoldásával vagy kicserélésével növeli annak üzembiztonságát, teljesítőképességét, használhatóságát vagy gazdaságosságát.

Az ingatlanok érték helyesbítése

A számviteli törvény lehetőségként kínálja fel a piaci értéken történő értékelést abban az esetben, ha az ingatlan piaci értéke tartósan és jelentősen magasabbá válik a könyv szerinti értékénél. Ebben az esetben először a korábban elszámolt és még vissza nem írt terven felüli értékcsökkenést kell visszairni, majd ezt követően lehet az érték helyesbítést végrehajtani, azaz az ingatlant piaci értékre felértékelni.

Ha a vállalkozás élni kíván az értékhelyesbítés lehetőségével, akkor erről a számviteli politikájában kell rendelkeznie. Az értékhelyesbítés alapjául szolgáló piaci értéket a könyvvizsgálónak a kötelező könyvvizsgálat keretében kell hitelesítenie. Amennyiben a könyvvizsgálat a vállalkozásnál nem kötelező, az érték felülvizsgálatával független könyvvizsgálót kell megbízni (Siklósi–Veress 2016). A számviteli becslésekről szóló 540. témaszámú nemzetközi könyvvizsgálati standard⁵ a könyvvizsgáló számára előírja a megfelelő bizonyíték beszerzését, így az értékhelyesbítés felülvizsgálatához mindenképpen javasolt független ingatlanvagyon-értékelő szakvéleményére támaszkodni.

Az értékhelyesbítés alá vont eszköz esetében a piaci értéket minden évben felül kell vizsgálni, és a korábbi értékhelyesbítést az aktuális piaci érték és a könyv szerinti érték különbözetének megfelelően kell korrigálni (Siklósi–Veress 2016). Az értékhelyesbítés elszámolása, illetve visszaírása nem befolyásolja a vállalkozás eredményét, mert annak elszámolása a vállalkozás saját tőkéjének részét képező értékelési tartalékkal szemben történik.

A befektetési célból tartott ingatlanok értékelésének IFRS szerinti szabályozása

Az IFRS szerint készített mérlegben a befektetési célú ingatlanokat a tárgyi eszközöktől elkülönítetten, külön soron kell kimutatni. Ha egy ingatlant befektetésként tartanak, de annak egy részét a vállalat saját célra használja, akkor vizsgálni kell, hogy az egyes részek külön-külön értékesíthetők, illetve bérbe adhatók-e. Ha igen, akkor azokat a használatuknak megfelelő arányban elkülönítetten kell kimutatni (Bartha et al. 2013) oly módon, hogy a saját használatra szolgáló ingatlanrész a tárgyi eszközök, míg a befektetési céllal hasznosított részt a befektetési célú ingatlanok közt mutatjuk ki.

Ha a bérbeadáson túl további szolgáltatások nyújtása is történik az ingatlanban (pl. a bérbeadó díjfizetés ellenében biztonsági őrzést, takarítást, karbantartást is biztosít a bérlők részére), akkor elsődlegesen azt kell megvizsgálni, hogy az ezekből származó bevétel hogyan aránylik a bérbeadásból származó bevételhez. Ha a kiegészítő szolgáltatások bevétele elhanyagolható, akkor az ingatlant befektetési célúnak kell tekinteni. Ha viszont a szolgáltatások egyértelműen meghatározzák a bérbeadás jellegét (pl. szállodai szolgáltatás), akkor az ingatlan saját használatúnak minősül. Szállodánál gyakori – de

5 International Standards on Auditing (ISA 540).

természetesen más rendeltetésű ingatlannál is előfordul –, hogy üzemeltetési szerződés keretében adják bérbe. Ilyenkor vizsgálni szükséges, hogy a jövőbeli cash flow-kat illetően mekkora kockázat marad a bérbeadónál. Amennyiben az üzemeltetés eredményessége jelentősen befolyásolja a bérbeadó pénzáramait, akkor Bartha és szerzőtársai szerint (2013) észszerűbb az ingatlant nem befektetési célúként kimutatni.

Ha az ingatlant kapcsolt vállalkozás számára adják bérbe, és teljesülnek az ingatlanbefektetésekkel kapcsolatos követelmények, akkor azt a tulajdonosnál befektetési célú ingatlanként kell kimutatni. A konszern tekintetében ezen ingatlan viszont saját használatúnak számít, hiszen a bérbeadással nem keletkezik kilépő teljesítmény, ezért a konszolidált beszámolóban azt nem lehet befektetési célúként megjeleníteni.

Egy befektetési célú ingatlan akkor mutatható ki eszközként a mérlegben, ha valószínű, hogy az abból várható jövőbeli hasznokat a vállalkozás realizálni tudja, továbbá ha az ingatlan bekerülési értéke megbízhatóan mérhető. A befektetési célú ingatlanokra vonatkozó, az IAS 40 előírásaival összhangban kialakított besorolási kritériumokat a beszámoló részét képező kiegészítő megjegyzésekben kell ismertetni.

A befektetési célú ingatlan megjelenítése⁶ és első értékelése

A befektetési célúnak minősített ingatlant megszerzéskor bekerülési értéken kell állományba venni. A bekerülési érték az eszköz vételárából, valamint a megszerzéssel kapcsolatban felmerült, az eszközhöz közvetlenül kapcsolódó költségekből (pl. ügyvédi díj, ingatlanközvetítői díj, vagyonszerzési illeték, hitelezési költségek, vissza nem igényelhető általános forgalmi adó) tevődik össze. Habár az IAS 40 nem nevesíti, Kovács szerint – visszautalva az ingatlanokkal, gépekkel és berendezésekkel kapcsolatos IAS 16 standardra – a bekerülési értékben figyelembe kell venni továbbá az eszköz majdani leszerelésével kapcsolatban várható költségeket is (Kovács 2013a). Az IAS 16 alapján a várható leszerelési költség akkor képezi részét a bekerülési értéknek, ha az eszközhöz olyan kötelezettség kapcsolódik, amelynek értelmében az eszközt leszerelni, elszállítani, ártalmatlanítani vagy a területet kármentesíteni kell. Szakmai tapasztalatom szerint a magyarországi viszonyok között ilyen kötelezettségek elsősorban a saját használatú ingatlanok (bányák, ipari ingatlanok stb.) esetében fordulnak elő.

6 Megjelenítésén annak a kérdésnek az eldöntését értjük, hogy az adott téma a pénzügyi kimutatásban megjeleníthető-e, illetve mely elemeként jelenítendő meg, továbbá, hogy milyen időponttal kell azt kimutatni (Lakatos 2013b).

Nem vehetők figyelembe a bekerülési értékben az alábbiak:

- a működés beindításának költségei – kivéve, ha ezek mindenképpen szükségesek ahhoz, hogy az ingatlan a menedzsment szándékának megfelelő működésre alkalmas állapotba kerüljön,
- az ingatlan tervezett kihasználtságának elérését megelőzően realizált működési veszteségek,
- az ingatlan építése, illetve fejlesztése során történő, a szokásos mértéket meghaladó anyag-, munkaerő- és más erőforrás-felhasználás költségei.

Amennyiben az ingatlan megvásárlása halasztott fizetéssel (pl. részletre vétellel) történik, akkor a bekerülési értékben az azonnali fizetésnek megfelelő vételárat kell figyelembe venni, tehát a ténylegesen kifizetett összegek és ezen összeg különbségét a hitelezési időszak alatt kamatráfordításként kell elszámolni.

Értékelés a megjelenítést követően

A befektetési célú ingatlanokat a vállalkozás az állományba vételüket követően kétféle módon, az ún. bekerülésiérték-modell, valamint a valósérték-modell szerint értékelheti. A modellek közti választást a számviteli politikában kell rögzíteni. Fő szabály szerint ez a választás egyszeri, tehát a vállalkozás minden befektetési célú ingatlanára kiterjed. Ha a vállalkozásnak vannak olyan befektetési célú ingatlanai, amelyek valamely kötelezettség fedezetéül szolgálnak, és a vállalkozás közvetlenül egyes meghatározott eszközök – beleértve az adott ingatlanokat is – valós értékéhez vagy megtérüléséhez kapcsolódóan teljesít kifizetést, akkor ezen ingatlanokra külön teheti meg a választását.

A valósérték-modell választása esetén, ha valamely befektetési célú ingatlan valós értéke valamilyen okból már nem mérhető tovább megbízhatóan, akkor ezen eszköz esetében át lehet térni a bekerülésiérték-modell szerinti értékelésre. Egyébként a modellek közti váltás csak akkor megengedett, ha az áttérés a vállalkozás pénzügyi helyzetét tekintve megbízhatóbb összképet eredményez (Bartha et al. 2013).

A valósérték-modell

A valósérték-modell alkalmazása esetén a befektetési célú ingatlanokat a mérlegben – a pénzügyi befektetésekhez hasonlóan – ún. valós értéken kell szerepeltetni. Az ingatlan valós értékre történő fel-, illetve leértékelése az eredménnyel szemben történik. Egy eszköz valós értékén azon összeget értjük, amelyért jól informált, valós üzleti szán-

dékkal rendelkező felek között, szokásos piaci feltételek mellett az eszközt értékesíteni lehet. A valós érték IFRS szerinti fogalma meglehetősen hasonlóságot mutat a számviteli törvény szerinti piaci érték fogalmával. A befektetési célú ingatlanok valós értékének mérésénél a piaci szereplők feltételezéseiből kell kiindulni. Kovács (2013a) szerint a valós értékre hatással vannak többek között a jelenlegi bérleti szerződések alapján fizetendő bérleti és egyéb díjak. Az IAS 40 javasolja, hogy az értékeléssel megfelelő képesítéssel⁷ és tapasztalattal rendelkező független értékbecslőt bízzanak meg.

Az EVS 2012 az értékbecslő számára konzultációs kötelezettséget ír elő az ügyfelével és az auditálást végző könyvvizsgálóval a tekintetben, hogy a pénzügyi jelentés céljára készülő értékbecslésben hogyan kerüljenek figyelembevételre az IAS, valamint a nemzeti számviteli jogszabályok és standardok.

Ha egy befektetési célú ingatlan valós értéke valamilyen oknál fogva tovább már nem mérhető megbízhatóan, akkor, mint korábban említettük, ezen ingatlan esetében át kell térni a bekerülésiérték-modell alkalmazására. Ez esetben maradványértéket nem lehet figyelembe venni, és az adott ingatlannál a későbbiekben már nem lehet visszatérni a valósérték-modell használatára (Kovács 2013a).

A bekerülésiérték-modell

A bekerülésiérték-modell alkalmazása esetén az ingatlan a bekerülési értéknek a halmozott értékcsökkenéssel és az elszámolt értékvesztéssel csökkentett értékén szerepel a könyvekben. Az IAS 16-ban fogalt, értékcsökkenés elszámolására vonatkozó előírás annyiban tér el a magyar számviteli törvénytől, hogy előírja a maradványérték és a hasznos élettartam évenkénti felülvizsgálatát (Kovács 2013b).

Az ingatlanra értékvesztést kell elszámolni, ha a könyv szerinti értéke nagyobb, mint az ún. megtérülő értéke. A megtérülő érték pedig az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és az ingatlan használati értéke közül a nagyobbik. Használati értéken az eszköz használatával elérhető jövőbeli pénzáramok jelenértékét értjük. A használati értékben figyelembe kell venni a hasznos élettartam végén elérhető, az eszköz értékesítéséből származó pénzáramlást is⁸ (Bartha et al. 2013).

A befektetési célú ingatlan bekerülésiérték-modell szerinti értékelése esetén annak valós értékét – amennyiben az megbízhatóan mérhető – a beszámoló részét képező kiegészítő megjegyzésekben kell közzétenni.

7 Magyarországon ez az Országos Képzési Jegyzék szerinti Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szakképesítést jelenti.

8 Ingatlanvagyon-értékelői terminológiával az ingatlan ún. exit értékét is.

Az IFRS alkalmazására való áttérés befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos feladatai

Az áttérés számviteli feladatai

A számviteli törvény értelmében az áttérés egyik feltétele, hogy a gazdálkodó rendelkezzen az áttérésre való felkészültségét igazoló könyvvizsgálói jelentéssel. Az áttérési szándékot – legkésőbb az áttérést megelőző 90. napig – be kell jelenteni az állami adóhatóságnak és a Központi Statisztikai Hivatalnak (az MNB felügyelete alá tartozó gazdálkodónak a Magyar Nemzeti Banknak is). A bejelentéshez csatolni kell az említett könyvvizsgálói jelentést.

Az áttérés során két fontos problémát kell megoldani. Egyrészt meg kell határozni, hogy milyen nyitó adatokkal induljanak az IFRS szerinti pénzügyi kimutatások, másrészt biztosítani kell a folytonosságot a számviteli törvény és az IFRS szerinti beszámoló között. Az áttérés napjára nyitómérleget kell készíteni, amelyben minden eszközt és kötelezettséget meg kell jeleníteni, amelyek az IFRS szerint megjelenítendőek. Minden olyan eszközt és kötelezettséget azonban, amelyeket az IFRS nem minősít mérlegképesnek, az állományból ki kell vezetni, és a nyitómérlegben már nem szabad bemutatni. A mérlegtételek besorolását már az IFRS szerint kell megtenni, tehát ha szükséges, meg kell változtatni a számviteli törvény szerinti besorolást. A mérlegtételeket a nyitómérlegben az IFRS szerint kell értékelní (Lakatos 2013a). Fő szabály szerint a számviteli törvény és az IFRS szerinti eltéréseket az eredménytartalékkal szemben kell elszámolni. Általános szabály, hogy a korábbi becsléseken nem lehet változtatni az áttérés okán, ugyanis a becslés nem függhet az alkalmazott számviteli rendszertől. Az olyan becslést viszont, amelyre a számviteli törvény szerint nem volt szükség, el kell készíteni a nyitómérleg fordulónapjára.

A befektetési célú ingatlanokat a nyitómérlegben már a tárgyi eszközöktől elkülönítetten, külön mérlegsoron kell kimutatni. A számviteli törvény szerint egy ingatlan esetében a telket és a felépítményt külön ingatlanként tartjuk nyilván. Egy befektetési célú ingatlan esetében viszont a földterület és a rajta lévő felépítmény csak egy egységként értelmezhető, tehát azokat a nyitómérlegben összevontan kell megjeleníteni. Ha a vállalkozás korábban élt a számviteli törvény szerinti érték helyesbítés lehetőségével, és az áttérés előtti záró beszámolóban bemutatott piaci értéket könyvvizsgálattal és lehetőleg értékbecsléssel is megfelelően alátámasztották, akkor megítélésem szerint e piaci érték elfogadható az ingatlan áttéréskori valós értékeként. Amennyiben nem éltek az érték helyesbítéssel, vagy a piaci értéket nem mérték megbízhatóan, akkor az áttérés napjára meg kell állapítani a valós értéket. Az értékbecsléssel javasolt egy független ingatlanvagyon-értékelőt megbízni.

Ha a gazdálkodó a valósérték-modellt választja, és korábban élt az értékhelyesbítés-sel – feltételezve, hogy a piaci értéket megbízhatóan mérték –, akkor a befektetési célú ingatlant a nyitómérlegben a nettó érték és az értékhelyesbítés összevonásával nyert valós értéken kell bemutatni, míg a hozzá tartozó értékelési tartalékot az eredménytartalékkal kell összevonni. Ha a piaci értéket nem mérték megbízhatóan, akkor a valós érték megállapításából adódó esetleges eltéréssel szintén az eredménytartalékot kell módosítani. Ha a vállalkozás nem élt értékhelyesbítéssel, akkor a valós érték és a nettó érték különbségét ugyancsak az eredménytartalék javára, illetve terhére kell elszámolni.

A bekerülésiérték-modell választása esetén szintén el kell végezni a valós érték megállapítását, hiszen ha az megbízhatóan mérhető, be kell mutatni a kiegészítő jegyzetekben. A befektetési célú ingatlant e modell alkalmazása esetén az IFRS szerint aktualizált, az értékcsökkenéssel és esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kell kimutatni. Az IFRS 1 értelmében az áttérés napjára vonatkozó aktualizált bekerülési értéként elfogadható a befektetési célú ingatlan áttéréskori valós értéke is. A számviteli törvény szerinti zárómérlegben szereplő nettó érték és az aktualizált bekerülési érték különbözetét az eredménytartalékkal szemben kell elszámolni.

Az áttéréssel kapcsolatos ingatlanvagyon-értékelői szempontok

Az IFRS szerinti nyitómérleg összeállításához szükség van a befektetési célú ingatlan áttéréskori valós értékének megbízható megállapítására. A szakvélemény elkészítését megelőzően az ingatlanvagyon-értékelőnek konzultálnia kell a vállalkozás menedzsmentjével és könyvvizsgálójával annak érdekében, hogy tisztázzák az értékbecslés pontos célját, illetőleg vegyes hasznosítású ingatlan esetén egyeztetniük kell azt, hogyan válasszák szét az ingatlant befektetési célú és saját használatú részekre. Az értékbecslőnek meg kell ismernie továbbá az érvényes bérleti feltételeket. Rövid távú, illetve hamarosan lejáró bérleti szerződések esetében mérlegelni kell az újrahasznosítás lehetséges piaci feltételeit.

A valós érték megállapítása alapvetően kétféle módszerrel, ún. piaci összehasonlítással és hozamelvű értékeléssel történhet. Szakmai tapasztalatom szerint az értékbecslők alkalmazzák az ún. költségelvű értékelési módszert is, aminek során az épület újra-előállítási költségét csökkentik az idő múlása miatti avulásokkal,⁹ ez azonban nem alkalmas a valós érték megbízható mérésére.

⁹ Műszaki, funkcionális, gazdasági, környezeti, stratégiai avulás.

A piaci összehasonlító módszer esetében a vizsgált ingatlant olyan hasonló ingatlanokkal mérik össze, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. Az összehasonlítás páronként történik, azaz az értékelendő ingatlant egyesével mérik össze a ténylegesen eladott ingatlanokkal, és azok fajlagos (1 m²-re vetített) eladási árait a köztük lévő különbségekre való tekintettel korrigálják. Az ingatlan fajlagos értéke pedig a korrigált fajlagos értékek átlagaként adódik. Ahhoz, hogy a piaci összehasonlító módszer megbízható értéket eredményezzen, megítélésem szerint az összehasonlítást legalább 5–8 ténylegesen eladott, hasonló ingatlannal és legalább 8–10 szempontból kell elvégezni. Az ingatlanok akkor fogadhatók el hasonlóknak, ha egyik szempontból sincs köztük 20%-nál nagyobb eltérés, és összességében sem különböznek ennél nagyobb mértékben az értékelés tárgyát képező ingatlantól.

Hozamelvű értékelés esetén az ingatlan értékét a befektetésből a jövőben várható pénzáramok jelenértékeként határozzák meg. Amennyiben az ingatlan kihasználtsága eléri azt a potenciális szintet, amelyet a piaci viszonyok lehetővé tesznek, és hosszú távú bérleti szerződések biztosítják a jövőbeli pénzáramok stabilitását, akkor a jelenérték meghatározása örökjáradékként (ún. direkt tőkésítéssel), egyébként pedig diszkontált cash flow módszerrel történhet. A jelenérték nagyon érzékeny az alkalmazott kamatlábakra, így azok becslésére a szakértőnek különös gondot kell fordítania. Ehhez részletesen elemeznie kell a befektetés kockázatait. Véleményem szerint a kamatlábak becslését – a megbízhatóság érdekében – többféle megközelítéssel is el kell végezni.

A valós értéket lehetőleg mind piaci összehasonlítással, mind a hozamelvű módszerrel meg kell becsülni, és a szakértőnek az esetleges eltérések elemzését követően kell kialakítania a végső értékítéletét.

Hivatkozások

- Bartha Á. – Gellért H. – Madarasiné Szirmai A.. (2013). Befektetési célú ingatlanok. In Sztanó I. (szerk.). *Nemzetközi számviteli ismeretek*. Budapest: Perfekt Gazdasági Tanácsadó Oktató és Kiadó Zrt., 149–160.
- Botka E. (2016). Beruházások, felújítások bekerülési értéke. *Önadózó*, 28(3), 24–28.
- Harnos L. (2009). *Ingatlanvagyon-értékelés*. Székesfehérvár: Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai Kar.
- Kovács D. M. (2013a). Befektetési célú ingatlanok. In Lakatos L. P. (szerk.). *A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok elmélete és gyakorlata*. Budapest: Magyar Könyvvizsgálói Kamara, 227–248.

- Kovács D. M. (2013b). Ingatlanok, gépek és berendezések. In Lakatos L. P. (szerk.). *A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok elmélete és gyakorlata*. Budapest: Magyar Könyvvizsgálói Kamara, 191–225.
- Lakatos L. P. (2013a). Az IFRS első alkalmazása. In Lakatos L. P. (szerk.). *A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok elmélete és gyakorlata*. Budapest: Magyar Könyvvizsgálói Kamara, 141–165.
- Lakatos L. P. (2013b). Megjelenítés. In Lakatos L. P. (szerk.). *A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok elmélete és gyakorlata*. Budapest: Magyar Könyvvizsgálói Kamara, 39–40.
- Siklósi Á. – Veress A. (2016). *Könyvvizetés és beszámoló készítés*. Budapest: SALDO Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt.
1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról.
1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról.
2000. évi C. törvény a számvitelről.
2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről.
- The European Group of Valuers' Associations: *European Valuation Standards 2012*. Letöltés helye: <http://tegova.org/en/p4fe1fcee0b1db>, dátuma: (2016. 03. 29.).
- International Accounting Standard 16: Property, Plant and Equipment. Letöltés helye: http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/docs/consolidated/ias16_en.pdf, dátuma: (2016. 04. 25.).
- International Accounting Standard 40: Investment Property. Letöltés helye: http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/docs/consolidated/ias40_en.pdf, dátuma: (2016. 03. 29.).
- International Financial Reporting Standard 1: First-time Adoption of International Financial Reporting Standards. Letöltés helye: http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/docs/consolidated/ifrs1_en.pdf, dátuma: (2016. 04. 28.).
- Nemzetközi Könyvvizsgálati és Bizonyosságot Nyújtó Szolgáltatási Standardok Testület, Könyvvizsgálók Nemzetközi Szövetsége: 540. témaszámú nemzetközi könyvvizsgálati standard. *Számviteli becslések – beleértve a valós értékre vonatkozó számviteli becsléseket is – és a kapcsolódó közzétételek könyvvizsgálata*. Letöltés helye: <http://www.mkvk.hu/tudastar/standardok>, dátuma: (2016. 04. 13.).