

Városnyi társasház

VISSZHANG - LIV. évfolyam 29. szám, 2010. július 23.

Két volt pénzügyminisztériumi államtitkár levelét őrzöm, akikkel az elmúlt évben vitatkoztam az ingatlanadóval kapcsolatban. Nem azon az alapon, hogy legyen vagy ne legyen, hanem, hogy milyen legyen. A két pénzügyminisztériumi állásfoglalás szerint az ingatlanadó vagyonadó, és egyetlen célja újabb forrás a központi kormányzat számára, amely nem a munkát terheli, hanem a felhalmozott vagyon alapján sarcol.

Mint városgazdász ezzel a nézettel nem értek egyet, de azt sem tudom elfogadni, hogy nincs olyan ingatlantulajdonon alapuló helyi adó, amely biztos, tervezhető anyagi forráshoz juttatja az önkormányzatokat, mégpedig az önkormányzatok által nyújtott szolgáltatás színvonalának mértékében.

Most a kétharmados kormányzás talán sokáig vissza nem térő lehetőséget nyújt arra, hogy az adózás ésszerűsítése kapcsán kidolgozzák a helyi adó hatékony formáját.

Az önkormányzati választásra készült programok szinte tabuként kezelik ezt a kérdést, ami olyan felelőtlenség, mintha egy társasházat úgy alapítanának, hogy a közös költség feltételeiről nem intézkednek, hiszen az nem túl népszerű téma. Átlátható és a közösség által elfogadott „közös költség-befizetés” nélkül működésképtelen nemcsak a társasház, hanem a településeink is. Felelősségteljes, önálló gazdálkodás csak akkor képzelhető el, ha nemcsak a pénz elköltésének módjáról rendelkezünk, hanem a forrásokról is.

Budapest főpolgármestere sokszor kifogásolta, hogy a személyi jövedelemadó túl kicsi része kerül vissza az önkormányzatokhoz. Bizonyára, de az egyes emberek, cégek teljesítménye és a városüzemeltetés között nincs közvetlen kapcsolat, hogy úgy mondjam, a városnak semmi köze ahhoz, hogy lakói mennyire ügyesek a jövedelemszerzésben. Egészen más oldalról kellene megközelíteni a helyi adózás kérdéskörét, mégpedig a városi szolgáltatások felől.

Nem kell bizonygatnom, hogy a magyar adózási hajlandóság mennyire alacsony. Ebben nemcsak a magas adók és az ellenőrizetlenség játszik szerepet, hanem az a szociálpszichológiai körülmény is, hogy az adózók nem tartják jogosnak sem az adófajták tömegének beszédét, sem a közpénzek elköltésének módját. A magyar adózó többnyire úgy érzi, hogy az ő nehezen megkeresett pénzét mások elherdálják. Éppen ezért az adómorál javítása csak úgy érhető el, ha az adózók az általuk igénybe vett városi szolgáltatások ellenértékét látják a kifizetett pénzben. Képletesen a mai adórendszer olyan, mint az útonálló, akinek ki kell forgatnunk a zsebünket, és fogalmunk sincs, hogy aztán a pénzünk hová kerül, míg egy intelligens helyi adót úgy fizetünk, mint a bolti pénztárban - látjuk, mit miért.

Egy társasházban magától értetődő, hogy a ház fenntartásához, a javításokhoz, felújításokhoz pénz kell. Szemétszállítás, takarítás, világítás, kertgondozás, mindezek szervezése és az ezekről való elszámolás olyan szolgáltatás, amiért fizetni kell, hiszen könnyen belátható, hogy enélkül nem működik a ház. Kis közösségekben az is nyilvánvaló, hogy a kifizetett pénz és a kapott szolgáltatások között milyen a kapcsolat. Egy jól működő, tiszta és szépen rendben tartott házban a tulajdonosok szívesebben fizetik a közös költséget, mert úgy érzik, hogy érdemes.

A közteherviselését a tulajdoni hányad rendezi. Ez nem feltétlenül azonos az ingatlanok négyzetméteinek arányával, hiszen dönthet úgy a közösség, hogy például az üzletek négyzetmétere dupla annyi tulajdoni hányadot jelent, vagyis a közteherviselésben az üzletek magasabb részt vesznek ki, mint a lakások.

Egy jól gazdálkodó társasházban odafigyelnek a költségek ésszerű alakulására, a vegyes szemétszállítási költséget csökkenthetik a szelektív hulladékgyűjtéssel, helyi komposztálással, a villanyszámlát energiatakarékos égőkkel, a közös tulajdonban lévő terek gazdaságos hasznosításával extra bevételekre is szert tehetnek. Ha még előrelátóbb a közösség, akkor környezettudatos fűtésrendszerre való átállással, hőszigeteléssel mind a közös kiadások, mind az egyes tulajdonosok magánkiadásai radikálisan csökkenthetők. A közös érdeken alapuló célirányos együttműködés a kisközösség gazdasági és szociális fejlődésének alapja.

Városi méretekben is követhetjük ezt a társasházi modellt. A túlzott központosítás helyett az állam lemond a számtalan fantázianevű adóinak egy részéről, és egyetlen, de precíz mutatókkal meghatározott helyi adó formájában megteremthetjük az önkormányzatok gazdálkodásának forrását. Ebben a helyi adóban is az alapmérték az a bizonyos „tulajdoni hányad”, vagyis a lakások, üzletek, ipari üzemek négyzetmétere és az ingatlan felhasználásának lehetősége - utóbbiak „drágábbak”, azon logika alapján, hogy jövedelemszerzésre nyújtanak lehetőséget.

Az teljesen indifferens, hogy az adott üzlet mekkora forgalmat bonyolít le, mint az árbevételen alapuló iparüzési adónál, hanem csupán az ingatlan településen belüli adottságai befolyásolják az adó mértékét. Vagyis egy belvárosi sétálóutcára nyíló üzlet potenciálisan magasabb jövedelmet adhat a tulajdonosnak, mint egy külvárosi trafiké, és ez megmutatkozik a helyi adójuk mértékében, de az adót nem befolyásolja az a tény, hogy ebből a potenciálból mennyit valósít meg az illető tulajdonos. Ez rendkívül fontos momentum abból a szempontból, hogy mit akarunk elérni a helyi adóval. A mai rendszerben ugyanis tétlenségre ösztönözzük az embereket, és ez roppant káros a településekre és az ott lakó emberekre nézve is.

Általános gyakorlat Magyarországon, hogy egy lepusztult házzal sokkal kevesebbet törődik a hatóság, mint egy felújítás engedélyezésével vagy egy új ház építésének mikéntjével. Amíg nem életveszélyes egy épület, a folyamatos pusztulás elkerülésére nincs hatásos gyakorlat, de úgy tűnik, hogy szándék sincs. Vagyis a passzív értékromlás hatóságilag és társadalmilag is elfogadott - „szegénynek biztos nincs pénze” rendbe tetetni a házat/lakást/üzletet/kertet. Ha egy tulajdonos negyven éven át nem festi le az ajtaját, és láthatóan esik szét - az rendben van, de ha valaki felújítja, akkor előírják, hogy milyen színű lehet. Ez a szemlélet kifizetődővé teszi a passzivitást, és bünteti az aktivitást - ami nagyon rossz üzenet egy közösségben.

A helyi adó cselekvésre ösztönözhet, ha függővé válik az adó mértéke a tulajdonos, illetve az önkormányzat fejlődési hajlandóságától. Az alapjául szolgáló paramétereken kívül ugyanis az ingatlan állapota - romlása és javulása - jelentősen befolyásolhatja a mértékét.

Például ha egy üzlethelyiséget nem használnak, akkor az eltelt idő szerint progresszíven emelkedik az adója, hiszen a településnek nem érdeke a lehúzott redőnyű üzlethelyiség. A tulajdonosnak érdekében áll majd kiadni az üzletet alacsonyabb bérleti díjért is, ha az üres üzletért magasabb adót fizet.

A tulajdonos csökkentheti is adója mértékét, ha például környezetbarát korszerűsítést hajt végre. Szükségtelenné válik a protekcionista pályázati rendszer, ha a támogatást eleve a helyi adórendszerbe építjük bele, és a döntés csupán műszaki paramétereken múlik.

Az önkormányzat szolgáltatásainak javítására is ösztönöz az adórendszer, hiszen jobb szolgáltatásért magasabb adót fizettethet.

A működőképesség alapfeltétele a kiszámíthatóság. Egy új adót nem két hónap alatt kell bevezetni, hanem olyan alaposan kidolgozni, hogy aztán évtizedekig ne legyen szükség a megváltoztatására. Számítógépes korunkban az alapképletbe remekül beilleszthetők azok a tényezők, amelyek lefelé vagy felfelé módosítják az adót.

Vegyünk egy egyszerű példát az elmondottak érzékeltetésére:

Budapest, átlagosan elhanyagolt utca, társasházakkal, az utca két oldalán parkoló autókkal, libasorban használható járdákkal, fák, utcai bútorok nélkül, havi egyszeri takarítással, közepesen sötét világítással. A társasházak százévesnél idősebbek, energetikailag pocsék gázkonvektoros fűtésűek, nedves pincével, ócska cseréptetővel, málló vakolatú falakkal, a belső udvarok lebetonozva. Csak vegyes szemetet gyűjtenek, a kukák ott ásítognak a kapu mellett, nincs megfelelő tároló. A világítás hagyományosan homályos. A lakások két négyzetmétere egy tulajdoni hányad, a ház homlokzatán lévő üzleteknek pedig egy négyzetmétere egy tulajdoni hányad. Tulajdoni hányadonként 100 forint a közös költség és 100 forint a helyi adó.

Az utcát teljes keresztmetszetében átalakítja az önkormányzat - fák, burkolat, világítás, szélesebb járda, kevesebb felszíni parkoló - ellenben biztosított a környéken mélyparkolóhasználat, a helyi lakosoknak reális áron. Korszerűsítik a közvilágítást, megszervezik a takarítást. Az utcaátépítéssel párhuzamosan a házak homlokzatának felújítási akcióját is meghirdetik : jelzálogbejegyzés nélküli önkormányzati hitelt vehet fel a társasház, az önkormányzat pedig gondoskodik a tervek elkészítéséről és engedélyezéséről. Azok a társasházak, amelyek részt vesznek a programban, adója nem változik, azoké viszont, akik nem csinálnak semmit, az átalakítás után, tulajdoni hányadonként 200 forintra emelkedik. A homlokzatfelújítási hitel hosszú lejáratú, úgy, hogy a havi törlesztés kevesebb legyen mint 100 forint/tulajdoni hányad, és az adókedvezmény időszaka a hiteltörlesztés plusz három év - csak azután egyenlítődik ki a helyi adó 200 forintra, hiszen az önkormányzat javította a környezeti feltételeket, az ingatlanok értéke is nőtt. Azoké, akik részt vettek a homlokzatfelújítási programban, jobban, míg azoké, akik tétlenkedtek, holott végső soron ők kevesebbet fizettek.

Ha a társasház kiépíti a szeméttárolót, és nemcsak vegyesen, hanem szelektálva is gyűjti a szemetet, akkor tulajdoni hányadonként öt forinttal csökken az adó, ha helyben komposztálnak, és ezzel csökkentik a vegyes szemet szervesanyag-tartalmát, nem csak kevésbé lesz bűdös a kukák környéke, folyamatosan lesz jó termőtalajuk a kertjükbe - további öt forint adócsökkenés mellett. Ha az udvar betonját feltörik, és kertet alakítanak ki, akkor már további 10 forint adócsökkenést érhetnek el, vagyis a kertkialakítást az adócsökkenés finanszírozza. Ha a társasház átfogó energiagazdálkodási tervet készít, és minden évben a tervnek megfelelően tesz lépéseket az energiatakarékosságra - nyílászárók cseréjétől az alternatív energiaforrások alkalmazásáig - minden lépést adókedvezmény kíséri. Ha nagyon jól gazdálkodik a társasház, akkor elérhet akár ötvenszázalékos adókedvezményt is - rajta múlik. Az adókedvezmény nem holmi bizottság döntésétől függ, hanem a feltételek teljesítésével automatikusan történik.

A helyi adó minden ingatlanra vonatkozik, tehát nem a vagyoni helyzet függvénye, de éppen széleskörűsége és szoros kapcsolata a település-szolgáltatásokkal teszi megfizethetővé bárki számára. Nyilvánvalóan van némi összefüggés az adott ingatlan értéke és a fizetett adó között, de nem a vagyon megsarcolásáról, hanem a városi szolgáltatások forrásának megteremtéséről van szó.