

## **Ingtalan adásvételi és bérleti konstrukció minősítése az üzletszerű pénzügyi lízing tevékenység szempontjából**

### **I. TÉNYÁLLÁS**

Egy ingatlanhasznosítással foglalkozó gazdasági társaság (**Társaság**) adóssággal terhelt ingatlanokat vásárol – a végrehajtási eljárást megelőzően, annak elkerülése érdekében – a piaci ár 65%-áért, amelyekre 2 éves vételi jogot biztosít az eladónak (**Ügyfél**), első évben 10 %, majd második évben 20%-os értéknövelt áron történő visszavásárlási lehetőséggel. Az Ügyfél a vételi jog fennállásának időtartama alatt a vételár évi 8%-os bérleti díjáért továbbra is az ingatlanban lakik, a bérleti díjat havonta fizeti meg a Társaságnak.

A beruházás célja a vevő Társaság szempontjából a tárgyi ingatlan megvásárlása, aktiválása a könyvelésben, majd pedig bérbeadással történő hasznosítás és előre nem definiálható időpontban pedig az ingatlan értékesítése a vételi jog jogosultjának, vagy pedig a vételi jog megszűnését követően a szabad piacon. A beszerzési árat csökkenti az a tény, hogy a Társaság az Ügyfél által választott személy részére, vevő kijelölési joggal történő 2 évre szóló vételi jogot alapít. A vételi jog érvényesítésekor előre meghatározott, a kivásárlás időpontjához igazodó fix áron vásárolható meg az ingatlan. A bérleti szerződésben rögzített bérleti díj megállapítása úgy történik, hogy a bérleti díj a teljes beruházási összeg 8%-a évente, azaz 0.667%-a havonta. Ez megfelel a piaci sztenderd szerinti bérleti díj mértéknek. A bérleti szerződés és a vételi jog egy ponton kapcsolódik össze, mégpedig ott, hogy a bérleti szerződés rendkívüli felmondással (pl. nemfizetés esetén) megszűnése megszünteti a vételi jogot is. Amennyiben tehát az Ügyfél a bérleti jogviszonyban nem teljesít szerződésszerűen, annak általános szankciói (késedelmi kamat, bérleti szerződés megszűnése, ingatlanból történő elhelyezési igény nélküli kiköltözés) érvényesek, továbbá a vételi jog törlésre kerül.

A Társaság gazdasági célja az ingatlanvásárlás a piaci feltételeknél kedvezőbbben, azonnali hasznosítás bérbeadással, valamint 2-4 éven belüli, haszonnal történő továbbértékesítés. A Társaság rendszeresen, ingatlanhasznosítóként kíván ilyen ügyleteket kötni.

A konstrukció előnye az Ügyfél számára, hogy az Ügyfél az ingatlant terhelő (banki) tartozását ki tudja fizetni, nem árverezik el az ingatlant, továbbra is ott lakhat és később esetlegesen vissza is tudja vásárolni az ingatlant.

### **II. JOGKÉRDÉS**

A jogkérdés arra irányul, hogy a tényállásban leírt üzletszerű tevékenység végzése esetén szükséges-e bármilyen MNB engedély, illetve kell-e pénzügyi vállalkozást alapítani a tevékenység folytatásához vagy nem.

### **III. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA**

Az MNB rendelkezésére bocsátott csekély információkból az tűnik ki, hogy az Ügyfélnek nem célja az ingatlan értékesítése, csupán a kialakult kényszerhelyzet miatt válik meg – ideiglenesen – a tulajdonától, ezzel szemben kifejezetten célja, hogy az ingatlan birtokát megtartsa és meghatározott idő elteltével ismételten tulajdont szerezzen az ingatlanon. A Társaság célja az Ügyfél megfinanszírozása és ezáltal az ügyletek teljesülésekor hozam realizálása. Mindezekből következően az egyes ügylettípusokat – tehát az ingatlan adásvételi szerződést, a bérleti szerződést, valamint a vételi jog kikötésére vonatkozó megállapodást – nem lehet külön-külön megítélni, hanem a konstrukciót a maga komplexitásában kell értékelni. A teljes szerződéses struktúra pedig elsődlegesen a pénzügyi lízing tevékenységgel mutat hasonlóságot.

A pénzügyi lízing tevékenység akkor minősül az MNB engedélyéhez kötött pénzügyi szolgáltatásnak, amennyiben azt üzletszerűen végzik. Az üzletszerűség fogalmát a Hpt. 6. § (1) bekezdés 116. pontja határozza meg.

„116. üzletszerű tevékenység: az ellenérték fejében nyereség, illetve vagyonszerzés végett - előre egyedileg meg nem határozott ügyletek megkötésére irányuló - rendszeresen folytatott gazdasági tevékenység.”

Az idézett definíció tartalmából következően valamely tevékenység akkor minősül üzletszerűnek, amennyiben az üzletszerűség mindhárom jogszabályi feltétele (nyereségszerzési cél, előre egyedileg meg nem határozható ügyletek kötése, rendszeresség) együttesen fennáll. Az állásfoglalás-kérésben leírt tényállásból az tűnik ki, hogy a Társaság kifejezetten profitszerzési szándékkal, több ügyletet kíván kötni előre meg nem határozható ügyfélkört érintően. Mindezek alapján a szerződéses konstrukció kétséget kizáróan üzletszerűnek tekinthető.

Ennek alapján a Hpt. 3. § (1) bekezdés c) pontja szerinti, a Hpt. 6. § (1) bekezdés 89. pontjában meghatározott pénzügyi lízing definíciós elemeinek a megvalósulását kell vizsgálni.

„89. pénzügyi lízing: az a tevékenység, amelynek során a lízingbeadó a tulajdonában lévő ingatlant vagy ingó dolgot, illetve vagyoni értékű jogot a lízingbevevő határozott idejű használatába adja oly módon, hogy a használatba adással a lízingbevevő

a) viseli a kárveszély átszállásából származó kockázatot,

b) a hasznok szedésére jogosulttá válik,

c) viseli a közvetlen terheket (ideértve a fenntartási és amortizációs költségeket is),

d) jogosultságot szerez arra, hogy a szerződésben kikötött időtartam lejártával a lízingdíj teljes tőketörlesztő és kamattörlesztő részének, valamint a szerződésben kikötött maradványérték megfizetésével a dolgon ő vagy az általa megjelölt személy tulajdonjogot szerezzen. Ha a lízingbevevő nem él e jogával, a lízing tárgya visszakerül a lízingbeadó birtokába. A felek a szerződésben kötik ki a lízingdíj tőkerészét – amely a lízingbe adott vagyontárgy, vagyoni értékű jog szerződés szerinti árával azonos –, valamint kamatrészét és a törlesztésének ütemezését.”

A Hpt. szerinti pénzügyi lízing, mint pénzügyi szolgáltatási tevékenység akkor valósul meg, ha a fenti definícióban szereplő valamennyi feltétel együttesen teljesül. Az állásfoglalás-kérésben nem került kifejtésre, hogy melyik fél viseli a kárveszély átszállásából származó kockázatot, továbbá hogy a hasznok szedésére ki jogosult, valamint hogy a közvetlen terhek viselésére melyik fél köteles, ugyanakkor a bérleti jogviszony jellegéből adódóan e jog és kötelezettség az ingatlan bérlőjét jogosíthatja, illetve terhelheti. Emiatt a hivatkozott a) pontnak való megfelelést nem lehet megítélni, ugyanakkor a b)-c) pontokban foglalt tényállási elemek megvalósulását alappal lehet feltételezni.

Mindazonáltal a pénzügyi lízing tevékenységnek minősítés szempontjából különösen a definíció bevezető részének és d) pontjának részelemeit – tehát a futamidőt, a lízingdíjat, a maradványértéket, továbbá a tulajdonjog megszerzésének jogosultságát – kell értékelni. Amennyiben e jogszabályi feltételek valamelyike nem áll fenn, akkor a Hpt. szerinti speciális pénzügyi lízingtevékenységről nem beszélhetünk.

A határozott idejű használatba adás megvalósul azáltal, hogy a vételi jogot 2 éves időtartamra kötik ki és a bérleti szerződés időtartama is ehhez igazodik.

Az Ügyfél által fizetendő havi bérleti díj megfeleltethető a lízingdíjnak (akár olyan módon, hogy annak kamatrésze 100 %, tőkerésze pedig 0 %), míg a futamidő végén fizetendő vételár a maradványértéknek, ugyanis a Hpt. nem írja elő, hogy a maradványértéknek szükségszerűen kisebbnek kell lennie a korábban befizetett díjak (havi törlesztőrészek) összegénél, így az akár az Ügyfél által a bérleti és adásvételi konstrukcióban együttesen fizetendő teljes összegben belül a nagyobb arányt is képviselheti.

Az ingatlan tulajdon megszerzésének lehetőségét az Ügyfél számára a vételi jog kikötését tartalmazó megállapodás biztosítja. Mindezekből következően a pénzügyi lízing hivatkozott d) pontjában foglalt részelemek maradéktalanul megvalósulnak.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az állásfoglalás-kérésben felvázolt szerződéses struktúra valószínűsíthetően megfelel a Hpt.-ben meghatározott pénzügyi lízing tevékenységnek, így az csak az MNB engedélyével, pénzügyi intézményi formában végezhető, bár kétséget kizáró véleményt csak a konkrét szerződések tartalmának ismeretében lehetne adni.

Emellett hangsúlyozandó, hogy az MNB-nek nem tartozik a feladatkörébe még nem létező, illetve kialakítás alatt álló üzleti konstrukciók előminősítése, az érintett Társaság felelőssége olyan szerződéses konstrukció létrehozása, amely megfelel a hatályos jogszabályoknak.

Az MNB felhívja a figyelmet arra is, hogy amennyiben színlelt szerződés keretében engedélyköteles üzletszerű pénzügyi szolgáltatási tevékenység – így például a Hpt. 3. § (1) bekezdés c) pontja szerinti pénzügyi lízing tevékenység – megvalósítására kerül sor, az MNB az engedély nélkül végzett tevékenységet piacfelügyeleti eljárásban vizsgálhatja.

2021. szeptember