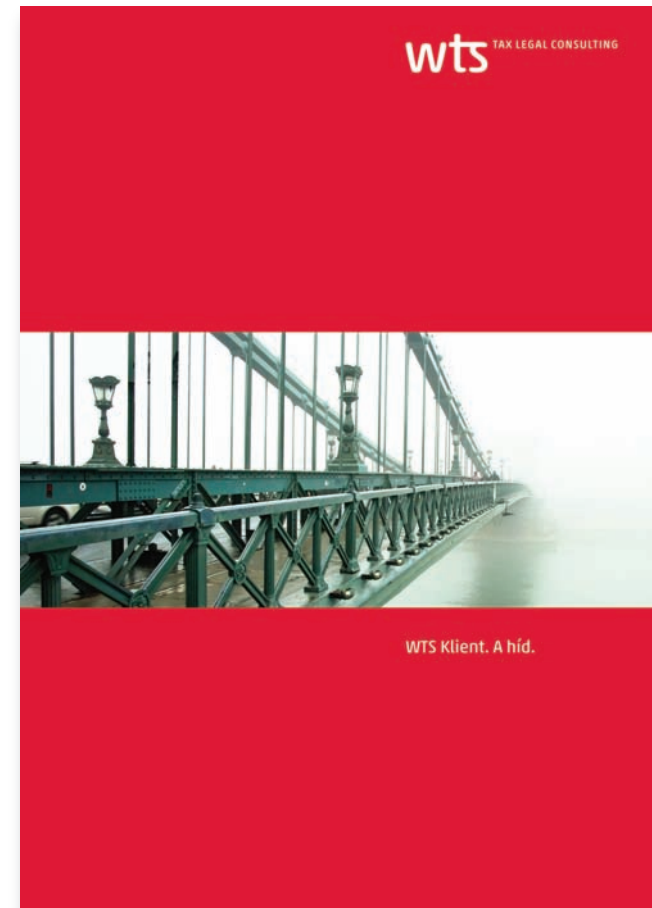
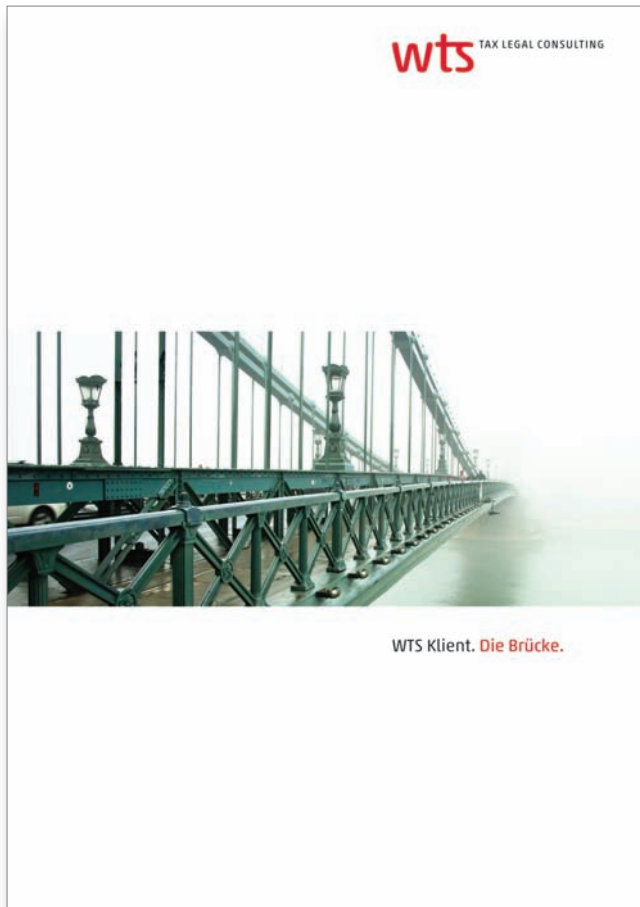


**WTS Klient**

Boríték, levélpapír, compliments kártya, névjegy, mappa  
(tervezés, szerkesztés, nyomdai előkészítés és kivitelezés)





### Dienstleistungen

- Steuerberatung
- Rechtsberatung
- Buchhaltung
- Lohnverrechnung
- Sonstige Beratung im Rechnungswesen

### Steuerberatung

Das grundlegende Ziel der Beratung der WTS Klient Gruppe ist es, jederzeit auf dem neuesten Stand zu sein und die Steuerfragen unserer Mandanten zu lösen. Der von WTS abgegebene persönliche Service ist ein wesentlicher Bestandteil der Beratung. Während der Beratung wird der Mandant über die Möglichkeiten der Besteuerung informiert und es werden geeignete Lösungen erarbeitet, damit es zu einer optimalen und für den Mandanten vorteilhaften Lösung führt.

Zu den von unserer Steuerberatung angebotenen Dienstleistungen zählen:

- Steuerplanung unter Berücksichtigung internationaler und langfristiger Gesichtspunkte
- Vertretung des Mandanten bei der Steuerbehörden
- Herausgabe von Bescheidungen in handelsrechtlichen Streitigkeiten
- Steuererklärungen und Prüfungen in sämtlichen Steuerarten

Die ständige berufliche Weiterbildung unserer Mitarbeiter trägt dazu bei, dass wir unsere Mandanten immer die aktuellsten, fachkundigen und verständlichen Antworten auf Ihre Fragen geben können.

### Rechtsberatung

Kein Ereignis fällt der Beratung kann ohne den entsprechenden rechtlichen Hintergrund beurteilt werden. Eine genaue rechtliche Analyse stellt immer die Grundlage für eine richtige Entscheidung dar, ob es sich um die Steuerberatung oder ein Problem in der Rechnungswesen handelt. Das hohe Niveau unserer Rechtsberatung ist nicht zuletzt ein Resultat der kontinuierlichen angebotenen Fortbildungen unserer Mandanten. Unsere Mandanten sind in Steuer- und Rechnungswesen tätig, aber die unsere Rechtsberatung verfolgen. Dieses Wissen macht sich vor allem im Geschäftsbereich der Wirtschaftsprüfung, aber auch im Zusammenhang mit Kapitaltransaktionen und Umwandlungen von Unternehmen oder mit Insolvenzverfahren.

Im Bedarfsfall können wir die Wirtschaftsprüfung unserer Mandanten auch in Kooperation mit anderen Anwaltskanzleien gewährleisten.

### Buchhaltung

Rechnungswesen ist ein zentraler Bestandteil unserer Buchhaltungstätigkeit. Das zentrale Ziel unserer Buchhaltungstätigkeit ist es, den Mandanten über die Möglichkeiten der Besteuerung zu informieren und es werden geeignete Lösungen erarbeitet, damit es zu einer optimalen und für den Mandanten vorteilhaften Lösung führt.

Zu unseren Buchhaltungsdienstleistungen gehören die folgenden Tätigkeiten:

- Buchführung nach internationalen und nationalen Vorschriften
- Monats- und Jahresabschluss
- Vermögensvergleich
- Lohnverrechnung
- Bilanzierung für die jährliche Rechnungslegung

Im üblichen Geschäftsverhältnis mit unserer Buch- und Steuerberatung helfen wir Ihnen, dass die im Zuge der Buchhaltungstätigkeit auftretenden Fragen richtig beantwortet werden. Unsere Kunden erhalten zum geschätzten Zeit der Finanzbuchhaltung eine fachliche Unterstützung, die sie bei der Lösung ihrer Probleme helfen kann.

2013. február

**wts** TAX LEGAL CONSULTING

**wts hírlevél** WTS Klient.  
# 1.2013 A híd.



**fókuszban**  
Környezetvédelmi termékdíj – A 2013. január 1-től érvényes jogszabályi előírások közül talán a legfontosabb a Nemzeti Adó- és Vámhivatal rendszerén belül történt hatásköri változás és az azzal kapcsolatos termékdíj kötelezettségek teljesítésére vonatkozó átmeneti szabályok.

wts hírlevél #1 | 2013. február

**wts** TAX LEGAL CONSULTING

**Átmeneti szabályok a környezetvédelmi termékdíj szabályozásában**

*Mint ahogy a gazdasági jogszabályok többsége, úgy a termékdíj törvény is évről évre változik és nem kivétel ez alól a 2013-as év sem. A 2013. január 1-jétől érvényes jogszabályi előírások közül talán a legfontosabb a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) rendszerén belül történt hatásköri változás és az azzal kapcsolatos termékdíj kötelezettségek (bevallás, bejelentés, befizetés) teljesítésére vonatkozó átmeneti szabályok.*

**hatásköri változás**

2013-tól a környezetvédelmi termékdíjjal kapcsolatos adóztatási feladatokat az állami adóhatóság látja el. A korábban ugyanezen feladatok ellátásáért felelős vámhatóság hatáskörében azonban továbbra is megmaradtak a termékdíj köteles termékekből képződött hulladékokkal kapcsolatos hatósági feladatok.

**termékdíj-bevallás**  
2013. 02. 15-től: **állami adóhatósághoz**

Az átmeneti szabályozás értelmében a 2013. január 1-jét megelőző időszakra vonatkozó termékdíj-bevallások pótlásért és önellenőrzésért 2013. február 14-ig még a vámhatósághoz kell benyújtani. E bevallásokkal kapcsolatos nyilvántartási és esetleges járulási feladatokat ennek megfelelően még a vámhatóság látja el. 2013. február 15-től azonban a korábbi időszakra vonatkozó bevallásokat is az állami adóhatósághoz kell benyújtani. 2013. január 1-jétől a termékdíj-bevallások utólagos ellenőrzését és a kiutalás előtti ellenőrzést az adóhatóság végzi.

A termékdíj befizetési kötelezettség teljesítésében a fenti hatáskör változás nem okoz problémát, ugyanis a korábbi számlaszámok változatlanok maradnak.

A termékdíj-bejelentésekkel kapcsolatosan a február 14-i dátum helyett a január 1-je a mérvadó. A január 1. előtti indult ügyekben továbbra is a vámhatóság jár el. Ezt követően azonban a feladatok az állami adóhatóság hatáskörébe tartoznak és a bejelentési kötelezettség teljesítése végett az adóztatási szerv külön nyomtatványt (13TKORNY) is rendszeresített. Itt fontos megjegyezni, hogy azon kötelezettségeknek, akik már 2013 előtt eleget tettek bejelentési és bejelentési kötelezettségüknek – amennyiben a kötelezettségük tekintetében nem következik be változás – nem kell újra bejelentést tenniük a 13TKORNY nyomtatványon.

**nem kell szerepeltetni a VPID számot**

Az újdonság várásával hat az a tény is, hogy sem a 13TKORNY bejelentő nyomtatványon, sem az újonnan bevezetésre kerülő termékdíj-bevallásokon nem kell majd szerepeltetni a VPID számot. Az állami adóhatóságnál ugyanis a termékdíj kötelezettségek nyilvántartása is az adószám alapján történik.

2013. január 1-jétől a képviselő bejelentését a 13VAM0-jelű nyomtatványon kell megtenni, az elektronikus ügyintézésre vonatkozó képviselő bejelentésére viszont a 13T180 adatlapot kell alkalmazni. Azon képviselőknél, akiknek korábbi bejelentés alapján a jogosultságuk valamennyi adóügyi intézésre kiterjed, vagy teljes körű állandó meghatalmazással rendelkeznek, pusztán a termékdíj-szabályozás változása miatt nem szükséges újabb bejelentkezniük az állami adóhatóságnál. A korábban bejelentett képviselői adatai ugyanis a vámhatóság rendszeréből automatikusan átadásra kerültek az adóhatóság rendszerébe.

A NAV két szerve közömi adatátadás eredményeként az adózók adófelhasználóján a termékdíjjal kapcsolatos tételek is lekérdezhetők.

5 www.klient.hu

**wts** TAX LEGAL CONSULTING

**Doing Business in Hungary**



**WTS Klient. The Bridge.**

wts TAX LEGAL CONSULTING

# adóhíd

taxbridge | 2013 | 1

2013 | MÁRCIUS | MARCH

**WTS Klient. A híd.**

adóhíd | 2013 | 1

KÖRBEJÁRTUK WE'VE CHECKED IT OUT

## INGATLANOK ADÓZÁSÁVAL KAPCSOLATOS FŐBB SZABÁLYOK 2013

A 2013. évi adóváltozások több olyan módosítást tartalmaznak, melyek közvetlenül érintik az ingatlansektort, illetve a vállalkozásokat is. A főbb változások felmérése és rövid történelmi áttekintés után kiérkező az adózási segítségnyújtásokról, melyeket az ingatlanfejlesztésnek mindenképpen figyelembe kell venni a hosszú távú tervezés során.

**Amint a cégvezetőnek is tudnia kell:**

- A nagyobb fejlesztési projektek realizálása érdekében figyelemmel kell lenni az elhatárolt veszteség felhasználásának korlátaira és speciális szabályainak.
- Ingatlan (lakás, egyéb ingatlan), illetve bizonyos esetben beföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ettől meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint az illeték.
- Meghatározott feltételek teljesülése mellett nem keletkezik áfa fizetési kötelezettség az üzletág átadásakor.

**Amint a gazdasági vezetőnek érdemes tudnia: (mégse és a lényegét a cégvezetőnek)**

Az ingatlanokkal kapcsolatos ügyletek adóztatása, minél szűlesebb körű és transzakció köztehermentesítésre történő bevonása már évek óta tartó folyamat. Tekintve, hogy ez a szektor a leginkább megfizethető, az utóbbi évek adóváltozásainak többsége szorosan kötődött az üzletághoz.

„Történelmi” átkéntés - a korábbi évek adóváltozásai

**Illetékek:** Az illeték szabályok változása a share deal (üzletész átvásárlás) és asset deal (ingatlan átvásárlás) közötti különbségeket története előtti 2010. évtől. Összehasonlítva az ingatlan átvásárlással, az ingatlanonkénti társasági üzletészeknek átadásukkal a szerződés felmérésekor ugyanakkor mentesülhetnek az illeték alól.

**Társasági adó:** A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT-KEIT) fogalmának 2011. júliusi bevezetése a feltételeket teljesítő társaságokat mentesíti a társasági adó fizetési kötelezettségétől. Ugyanakkor a beföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságok külföldi tagjai a magyar társasági adó alanyává váltak 2010. január 1-jétől a részvényes érdekeltségük öszönében megvalósuló nyereség tekintetében. A nyereség adóztatása akkor lehetséges, ha nincs egyenmény a részvényesről rendelkező illetéke szerinti állammal, illetve, ha az adóztatást egyenmény teszi lehetővé.

**Általános forgalmi adó:** A fordított adózás 2008. évi bevezetése egyik oldalról mindenképpen a pozitív változások közé sorolható, ugyanakkor az adóalanyok áfa közzététele az évek során egyenes irányú mutatószám hálójában nem hogy csökkent, hanem nőtt, tekintve, hogy egy-egy új ingatlan építéséhez adóhányit és adóhányokat vonhat maga után.

adóhíd | 2013 | 1

KÖRBEJÁRTUK WE'VE CHECKED IT OUT

## MAIN RULES IN 2013 ON TAXATION OF PROPERTIES

The tax changes in 2013 contain several amendments that affect companies with interests in the real estate sector both directly and indirectly. After listing and giving a brief historical overview of the main changes we focus on the tax aspects which definitely have to be considered during long-term planning for property developments.

**What company directors need to know:**

- In the year when implementing large development projects, attention must be paid to the limitations and special rules for using loss carry forwards.
- When acquiring a share in a company with real property (flat, other real estate) or in certain cases domestic property assets, the duty is 4% per property up to HUF 1 billion, and 2% on any excess value, but no more than HUF 200 million per property.
- Subject to certain conditions, no VAT payment liability arises during the transfer of business divisions!

**What finance directors should know (and tell the company director!)**

The taxation of property-related transactions and making more and more segments and transactions taxable is a process we have seen for years. Given that this sector is rather easy to define, the majority of tax changes in recent years have been closely related to this industry.

„Historical” review - tax changes in previous years

**Duties:** The change in duty rules abolished the differences between share deals and asset deals from 2010. In comparison with asset deals, the acquiring party in share deals with companies owning real estate was no longer able to optimise its duty burden. However, share deals within a corporate group can be exempt from duties.

**Corporate tax:** The concept of real estate investment trusts (REIT) was introduced in July 2011 and the companies meeting the conditions are exempt from paying corporate tax. However, the foreign members of companies with Hungarian real estate can also be liable for Hungarian corporate tax from 1 January 2010 in terms of the profit realised upon the sale of shares. Profits can be taxed if there is no treaty with the country of the shareholder, or if a treaty permits such taxation.

**Value added tax:** The introduction of reverse charging in 2008 was definitely a positive change in some respects, but for lack of standard guidance the VAT risk of taxpayers has not fallen over the years, in fact, it has risen given that the wrong assessment of a transaction can imply a tax shortfall and tax penalties.

**2013 changes and question marks**

According to the rules effective in 2012, taxpayers can only use losses carried forward from previous fiscal years up to 50 percent of the taxable base calculated without the loss carry forward. From 2013, the loss carry forward rules in 2012 were alleviated in certain cases (special rules during spin-offs, other rules during bankruptcies and liquidations).

In the case of companies engaged in renting property, the impacts of the 50% limit must definitely be kept in mind. For example, if the company applied a faster rate of depreciation for the rented properties, this created a loss in previous years from a tax law perspective. In the course of a potential sale later on (arising as a non-recurring item in a given tax year), the loss from previous years cannot be fully utilised because of the 50% rule. The situation would be the same with loss carry forwards during a solvent liquidation, if taxable income arises when winding up activities that cannot be fully offset against the loss.

adóhíd | 2013 | 1

KÖRBEJÁRTUK WE'VE CHECKED IT OUT

## 2013. évi változások és kérdések

A 2013. évi hatályos szabály szerint az adóó csak az elhatárolt veszteség mértékétől számított adóalap 50 százalékáig jöhet be a korábbi adóévek elhatárolt veszteségének felhasználására. 2013. évétől a 2012. évi veszteségátvitel szabályait említhetjük megváltozott esetekben (speciális szabályok kivételével), emellett csökként és felhasználási eljárás esetén).

Az ingatlanok behatárolásával foglalkozó társaságok esetében az 50%-os korlát hatásként számolt szorzó előtt kell tartani. Ha például a társaság a bére adott ingatlanok esetében gyorsabban leírja a költséget, a korábbi években adóalap vesztesége keletkezik. Egy későbbi potenciális ingatlan értékelés során (ami egy adott adóévben egyszeri illetékért kerül fel), nem tudja teljes mértékben felhasználni a korábbi évek veszteségét az 50%-os szabály alkalmazása miatt. Ugyanez lenne a helyzet az elhatárolt veszteséggel egy végelszámolás során, ha a tevékenység lezárása során olyan adóelőleket jövedelem keletkezik, melyet nem lehet már a teljes veszteséggel szembe állítani.

**Az illeték a lakó- és egyéb ingatlanok tekintetében is -** lakóingatlanok esetében korábban egyedi kulcsok voltak - egységes megvezetés esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ettől meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. Beföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén is ugyanez a számítási mód alkalmazandó. Ingatlanforgalmazási célú ingatlanforgalmazás esetén továbbra is 2%-os illetékmentességgel kell számolni.

**2013-tól az üzletág átadásakor -** az azonos és jogutóllal mellett - áfa hatályán kívül: egyértelműen történő kezelésre válik lehetővé meghatározott feltételek mellett. Többek között csak akkor alkalmazható a rendelkezés, amennyiben az üzletág keretében folytatott gazdasági tevékenység kizárólag adómentesítő jellegű tevékenység, szolgáltatásnyújtás. Az üzletág a vállalkozásnak olyan működő egység, amely szervezeti szempontból függetlenül, a hozzá tartozó vagyonnal alkalmas az önálló gazdasági tevékenység teljes folytatására. Ezen új szabály alkalmazhatóságát érdemes végiggondolni az ingatlanfejlesztési projektek realizálásánál is, tekintve, hogy előfordul, hogy az ingatlan mellett bérleti és egyéb szerződések, munkatársak is átkötődhetnek a vevő társasághoz. Fontos szem előtt tartani még azt is, hogy az ingatlan tekintetében mind az átadás, mind az átvevő társaság-nak adóelőleket kell kiutalnia.

A számviteli szabályozást érintő pontosítások köszönhetően egyes, a rendelkezésről használatot nem érintő hatósági engedélyek hiánya (a hatóság eljárás elhárítása) esetén is sor kerülhet az aktíválásra és így megvalósulhat a vágyott tevékenység megkezdése, költségvetés-módosítás. Tehát az adott eszköz üzemi helyezésének (aktíválásának) időpontja az adott eszköz szokásos vállalkozási tevékenység keretében történő rendelkezéséről használatának a kezdő időpontja, vagyis az az időpont, amikor az eszköz az üzemi tevékenység megkezdésére kerül.

A fent említett változásokon kívül az ingatlanfejlesztéshez kapcsolatosan számos kérdés merül fel (helyi igazgatási adó kérdések, projektfejlesztés keretében átadott ingatlanokhoz (hidak, utak) kapcsolódó áfa levonási és fizetési kötelezettség). Egyértelmű és mindenki számára elérhető irányutmutatások hiányában a kérdéseket megvárjuk.

Az előzők álló években tekintve elmondható, hogy az ingatlanok terhére adózás tekintetében is marad „tartózkodás” a törvényhozás számára. Természetesen adócsökkentéssel szemben áll rendelkezésünkre a költségvetés vizsgálata mellett az egyedi gyakorlati problémák megoldásában is.

adóhíd | 2013 | 1

KÖRBEJÁRTUK WE'VE CHECKED IT OUT

For duties and in the case of residential and other properties - residential properties used to have individual rates - the duty upon acquisition is a standard 4% per property up to HUF 1 billion, and 2% on any excess value, but no more than HUF 200 million per property. When acquiring capital shares in companies with domestic real estate, the same calculation method is applied. When acquiring property for trading purposes the duty is still 2%.

From 2013 it is possible to treat the transfers of business divisions as transactions not subject to VAT - similar to contributions in kind and legal succession - under certain terms and conditions. Amongst other things, this provision can only be applied if the only business activity pursued in the business division is the supply of products or services entailing the deduction of taxes. Admission is an operating unit of a company which is structurally independent and with its assets is capable of pursuing independent business activities on a sustained basis. It is worthwhile considering the application of this new rule when implementing real estate development projects, given that besides the property, the customer's company can also take on rental and other contracts as well as staff. It is also important to bear in mind that the property is a taxable item both for the company transferring the property and the company receiving it.

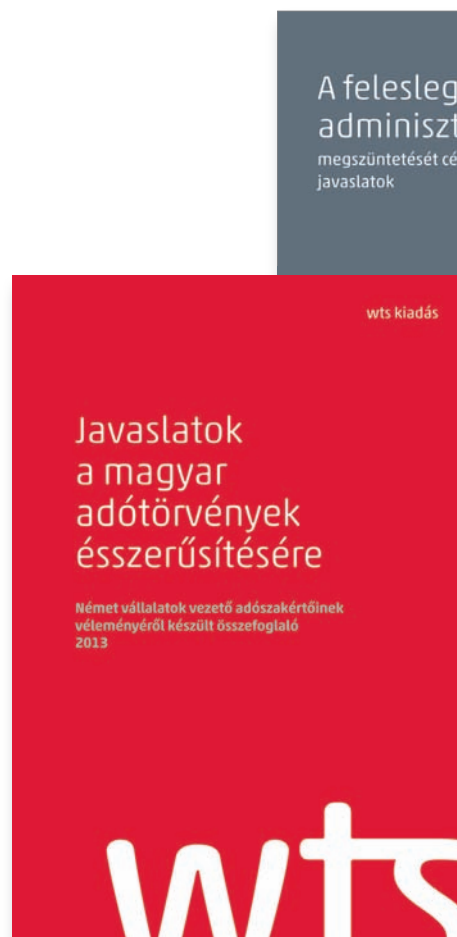
**Thanks to refinements made to accounting regulations, capitalisations may be made even if certain official permits not affecting intended use are as yet unavailable (delay in official procedures), meaning that the costs of the activity performed can be fully accounted. So the capitalisation date for a given asset is the start date for said asset being used as intended in the company's ordinary activities, i.e. the time when business activities using the asset commence.**

Aside from the changes mentioned above, many issues arise in connection with real estate developments (local business tax issues, VAT deduction and payment liabilities connected to properties (bridges, roads) transferred as part of project developments). For lack of clear and freely available guidance, the question marks remain. Looking ahead we can see that legislators still have work to do with regarding their property taxation.

Our tax professionals will be happy to help you in examining these outstanding issues and in resolving practical problems.

WTS Klient. The Bridge. 5

**WTS Klient**  
 „Javaslatok a magyar adótörvények ésszerűsítésére” kiadvány  
 (szerkesztés, nyomdai előkészítés és kivitelezés)



## A felesleges adminisztráció megszüntetését célzó javaslatok

Akkor is, ha nehezen hihető, végére értünk az egyes adónemek módosítására irányuló javaslatoknak. Utolsó feladatomban az, hogy leírjam, milyen javaslatokkal éltek a német cégek magyarországi egységeik mindennapi életének megkönnyítése érdekében.

Számtalan ilyen javaslat létezik. Ezért megpróbálom három kategóriába sorolni ezeket a következő logika mentén:

Az első kategóriába tartoznak azok a javaslatok, melyek apróbb törvénymódosításokkal a cégek adminisztrációjának megkönnyítését okozzák. A második kategóriában szintén apró törvénymódosítást igénylő javaslatok találhatóak, de ezek inkább az azonnali büntetés és a késedelmi pótlékok kérelhetetlen kivételét, valamint egyéb szankciók alkalmazását tennék enyhébbé a cégek számára. A harmadik kategóriában maradnak azok az ötletek, melyek az adóhatóság viselkedésének megváltoztatását tűzték ki célul.

Remélem, hogy ezzel a felosztással a javaslatok besorolása egyértelmű lesz. Egy kísérletet mégé, még akkor is, ha vannak esetek, melyek során az adóhatóság nem éppen pozitív hozzáállása vezet a cégek adminisztrációs terheinek növekedéséhez, mely végül bírság kiszabását eredményezi.

Ahogy a német filozófus és pszichológus, Karl Jaspers mondja:  
 „A reménytelenség a vereség idő előtti elismerése.”

Ilyen könnyen nem adhatjuk fel!

### Az adminisztrációt megkönnyítő kisebb törvénymódosítások

**A külföldiek ÁFA visszatérítésével kapcsolatos határidők megváltoztatása**

A néhány éve érvényes előírások szerint azoknak a társaságoknak, amelyek egy másik EU-tagállamból jogosultak ÁFA visszatérítésre, az ezzel kapcsolatos kérvényüket saját adóhivataluknál kell beadniuk. Az adóhatóság aztán továbbítja ezeket a kérvényeket annak az országnak az adóhivatala felé, amelyikben az ÁFA-t eredetileg meghívték (esetünkben Magyarország ez az ország).