

Jalšovszky Academy 2023/24 – Projektmunka feladat
Sorszám: 1

Az Estate Holding Zrt. egy teljes egészében magyar magánszemélyek tulajdonában álló vállalat, amelynek 100%-os leányvállalata a BeReal Estate Kft. A BeReal Estate Kft-t 2014-ben egy nagy volumenű ingatlanberuházás megvalósítása érdekében hozták létre. A BeReal Estate Kft. 2014. októberében megvásárolt egy Budapesti építési teleket azzal a céllal, hogy rajta beruházást végezzen és olyan felsőkategóriás társasházat építsen, amelyek rendelkezik saját uszodával, konditeremmel, biliárd szalonnal és bárral egyaránt. A beruházást 2015. elején meg is kezdték. A projekt – egy időközben a BeReal Estate Kft-vel szemben megindított és azóta is tartó NAV ellenőrzés miatt jelentős csúszással ugyan – de befejeződött, és a társasház 2023. év végén megkapta a használatbavételi engedélyt is. A társasházbeli lakásokat a társaság nem értékesítette korábban. A BeReal Estate Kft. a társasházon kívül rendelkezik még egy régi építésű Andrassy úti lakással és hozzá tartozó garázzsal is, amelyet 2016-ban vásárolt, részben felújított (burkolatot és belső berendezést cserélt) és azóta bérbe ad egy holland magánszemélynek. A BeReal Estate Kft.-nek az ingatlanokhoz kapcsolódó projekteken kívül más jelentős tevékenysége nincs.

2024 januárjában egy befektető, az Immobilier Kft. jelezte a tulajdonosok felé, hogy szívesen megvásárolná a BeReal Estate Kft. által megvalósított társasházat és az Andrassy úti ingatlant a társaságtól. Az Immobilier Kft. elsősorban ingatlan bérbeadással foglalkozik, és célja, hogy a megvásárolt ingatlanokat kiadja. A vevő által ajánlott ár az ingatlanok piaci ára felett van, így a tulajdonosok szívesen eladnák az ingatlanokat tekintve, hogy ezáltal a projekten jelentős hasznot realizálnának.

A BeReal Estate Kft. könyveiben az Andrassy úti lakóingatlan és a garázs is, illetve a társasház is jóval alacsonyabb értéken van nyilvántartva mint az Immobilier Kft. által ajánlott vételár. A BeReal Estate Kft. könyveiben: az Andrassy úti lakás 1,2 milliárd HUF, a garázs 40 millió HUF, a társasház 50 milliárd HUF értékén szerepel. Az Immobilier Kft. által ajánlott vételár az Andrassy úti lakásért 2 milliárd HUF, a garázsért 50 millió HUF, a társasházért 150 milliárd HUF.

Feladat:

- 1) Az Estate Holding Zrt. tulajdonosainak jogi tanácsadójaként milyen adózási (különösen társasági adó, iparűzési adó, illeték és áfa) és jogi szempontokra hívná fel az ügyfél figyelmét?**
- 2) Bármilyen jogi vagy adózási előnyt vagy hátrányt jelentene-e az ügyfél számára, ha nem az ingatlanokat, hanem a BeReal Estate Kft-t értékesítené ún. „share deal” keretében? Egy ilyen alternatíva milyen jogi vagy adózási előnyökkel vagy hátrányokkal járna a vevő Immobilier Kft-re nézve?**