

Megoldás a devizaalapú lakáshitelek problémájára! (2011.08.12.)

A kormány észelve a deviza alapú lakáshitelekkel kapcsolatos társadalmi szintű problémákat, a bankokkal egyeztetve, törvényi szinten megalkotta a 180 forintos árfolyam gát és az egyéni gyűjtőszámla fogalmát. A bankok is kidolgozták a technikai feltételeit a gyűjtőszámlák kezelésének.

Már az intézkedés kidolgozásakor egyértelmű volt, hogy ez a megoldás csak keveseknek ajánlott, csak elodázza problémát, de nem oldja meg. Mára már a kormány jobb híján azt javasolja, hogy minél többen vegyék igénybe a 180 forintos svájci frank árfolyamon való törlesztő-részlet rögzítést. Az események átrobtak a törvényben rögzített mentőcsomag felett. Ha valaki azonnal lép, az is leghamarabb októbertől vehetné igénybe a havi törlesztő-részlet enyhítést. Ráadásul ugyanolyan tortúrán kellene keresztül menniük, mint a hitelfelvételkor: kapcsolat felvétel a bankkal, keretszerződés kötés „*apró betűs*” részletekkel, tartozás elismerés, közjegyzői nyilatkozat, és újabb díjak: kezelési költség, közjegyzői díj, kamat.

Elérkezett az a pillanat, amikor már a pénzügyi szakemberek is kifogytak az ötletekből. Jobb híján ők is azt javasolják, hogy minél többen vegyék igénybe a rögzített árfolyamot. Arra azonban senki sem tud válaszolni, mi lesz 2015-től.

Van egy egyértelmű, gyors és végleges megoldás!

Az egykulcsos adót azért vezették be, hogy élénkítse a gazdaságot. Ugyanezt a hatást elérhetnénk azzal is, ha a deviza alapú hitelek terén a magánszemélyeknél végleges teherkönnyítés következne be. A bank adót azért vezette be a kormány, hogy elvonja a bankok devizalapú hitelezésen keletkezett extraprofitját. Ezt az egykulcsos adó „finanszírozására” fordította. Mára már nyilvánvalóvá vált, hogy az egykulcsos adó nem váltotta be a hozzáfűzött reményeket. A bankadó összegét olyan célra kellene felhasználni, amelyik valóban élénkíti a gazdaságot és véglegesen megoldja a deviza alapú lakáshitelek problémáját is. A megoldás a következő lehetne, amihez persze törvénymódosításra lenne szükség:

Minden devizaalapú lakáshitelesnél október 1-től automatikusan életbe lépne a 180 forintos árfolyam gát. A gyűjtőszámlán felhalmozott összegeket minden évben a bankok leírhatják a bankadóból annak összegéig.

A javasolt megoldással végleges megoldás jönne létre. A 180 forintos árfolyamon befagyasztás talpra állíthatná az egyre nehezebb helyzetbe kerülő több százezer fizetőképes hitelfelvevőt, így a növekvő fogyasztás révén a gazdaságra is pozitívan hatna ez.

Nem vesznének kárba az eddigi intézkedések, sőt utólag igazolást nyerhetnének.

- A bankadó létező intézmény.
- A 180 forintos árfolyam gátról már megegyezés született a bankokkal.
- A bankok kidolgozták a gyűjtőszámlák kezelésének technikai feltételeit.

A számítások szerint 260-270 forintos svájci frank árfolyamig a bankadó összege fedezné az árfolyam gát miatti banki veszteséget. A bankadót meghaladó banki veszteséget a bankok költségként leírhatnák adóalapjukból. Ez csak extrém esetben, svájci frank – euró paritás felett következne be.

Miért keletkezett extra profit a deviza alapú hitelezésen?

Évekkel ezelőtt a devizaalapú hitelek térnyerésével a forint hitelek visszaszorultak. Az a bank, amelyik versenyben akart maradni, a forint megtakarításait is deviza alapú hitelként helyezte ki inkább. Az első kérdés, amit tisztázni kellene egy deviza alapú hitelnél, hogy a **deviza alapú hitelek forint forrása a bank által svájci frankban felvett hitel vagy hazai forint megtakarítások voltak.** Matekozzunk egy kicsit.

Egy bank kihelyez 15 millió forintos hazai forint megtakarítást deviza alapú hitelként. A folyósításkor 150 forint egy frank árfolyama. A 15 millió forintot a bank átszámítja deviza (frank) alapú hitelre. Ennek alapján – papíron – az ügyfél 100 ezer frank deviza alapú hitelhez jutott, de valójában 15 millió forint hazai megtakarításból származó hitelt kap. A törlesztés is forintban történik, de átszámításra kerül svájci frank alapra. Tegyük fel, hogy a havi törlesztő részlet 150 ezer forint/hó (1 000 svájci frank) volt. Számoljuk át ezt 250 forintos frank árfolyamon. A törlesztő részlet $1\ 000 * 250 = 250\ 000$ forint. Az eredeti tőketartozás 15 millióról $100\ 000 * 250 = 25\ 000\ 000$ forintra emelkedett, pedig a bank valójában 15 millió forintforrást helyezett ki. A havi törlesztő részlet úgy emelkedett csaknem 70 százalékkal, hogy ez a deviza alapú hitel „nem is látott” svájci frankot, mégis indokolatlanul kihat a törlesztő részletre a frank egyre emelkedő árfolyama. A svájci frank csak egy korábban divatos átszámítási metodikához kellett. Ezekon a forint kihelyezéseken a bankoknak elképesztően nagy extraprofitja keletkezett, keletkezik. Ezeket a folyósítás kori árfolyamon minden további nélkül át lehetne számítani svájci frank alapú hitelről forintra.

A fentiekon túl a svájci frank forrású hiteleken is vannak olyan költségek, melyek forint alapúak. Például kezelési költség, folyósítási jutalék, stb. Ezekon is nyer – nem is keveset - a bank a svájci frank árfolyamának emelkedésével. Ezek a forint költségek is átszámításra kerülnek svájci frankra, pedig ezekhez nem volt svájci frank forrás bevonás. Természetesen nagyon nehéz lenne megmondani, hogy melyik deviza alapú

hitelt nyújtották a svájci frank forrásból és melyeket a hazai forint megtakarításból. Nem lehet diszkriminálni az adósok között, egységes megoldás kell.

A kormány úgy gondolta, hogy ezt az extraprofitot bankadó formájába lefölozi, elvonja, és a gazdaság élénkítésére fordítja. Ez a cél az egykulcsos adó bevezetésével nem valósult meg. Most már tudjuk, kidobott pénz minden bankadó forint, amit a kormány a deviza hitelesek megsegítése helyett az egykulcsos adóba ölt. Meg kell próbálni egy másik problémát megoldani a bankadóval úgy, hogy az extra profit azokhoz kerüljön vissza közvetve, akiktől elvonták a bankok: a deviza alapú lakás-hitelesekhez.

Az egykulcsos adó bevezetése ugyanúgy nyeli a pénzt, mint a deviza alapú hiteles magánszemélyek pénzét a svájci frank árfolyamának emelkedése. Az egykulcsos adó bevezetése ugyanolyan szakmai (nem politikai) hiba volt, mint 2002-ben az adójóváírás drasztikus megemlése. Mindkettő téves szakértői véleményen, számításra alapult. Az egykulcsos adó nem váltotta be a hozzá fűződő reményeket, de megpróbáltuk. Nem az egykulcsos adót kellene vég nélkül finanszírozni különadókból, hanem a devizahitelesek égető problémáját kellene megoldani.

Mit kellene tenni az egykulcsos adóval?

Kiprobáltuk, nem váltotta be a hozzá fűződő reményeket. Ideje visszatérni a progresszív, jövedelem alapú adótáblához. Ez nem jelentené szükségszerűen az adóreform végét. Az adójóváírást és a superbruttót is ki lehetne vezetni a következő jövedelem alapú adótáblával: 1,5 millió forintig az adókulcs 10 százalék, 3 millió forintig 20 százalék, 4,5 millió forintig 30 százalék, 4,5 millió forint felett 40 százalék.

Nincs idő sokat gondolkodni. Dönteni kell, amíg nem késő!

Angyal József okleveles adószakértő, matematikus