



Magyar kereskedelmi ingatlanpiaci körkép

2022

Tartalom



4

Kui Szilárd:

Magyar kereskedelmi ingatlanpiaci körkép – jogi trendek 2021



15

Tóth Angéla:

**Az ingatlan-
adásvételi
ügyletek sikeres
lebonyolításának
alapjai**



17

Marosi Zoltán:

**Miért lényeges
a versenyjogi
szabályok
betartása a
tranzakciók során?**



18

Kovaloczy Áron:

**Az ingatlan-
adásvételi
ügyletek sikeres
lebonyolításának
alapjai**

Örömmel mutatjuk be Real Estate Intelligence Report című kiadványunk hetedik kiadását, amely a kereskedelmi ingatlanok magyarországi piacának 2021-es trendjeit ismerteti. Jelentésünk betekintést nyújt a hazai kereskedelmi ingatlanpiacon elterjedt jogi gyakorlatokba, és bemutatja az eladók és a vevők közötti aktuális erőviszonyokat.

Az elemzés elkészítéséhez nem nyilvános információkat használtunk fel, hanem olyan tranzakciók adatait, amelyek során a DLA Piper Hungary az eladó vagy a vevő részére tanácsadási szolgáltatást nyújtott és amelyekben az érintett ingatlan nettó értéke meghaladta a 10 millió eurót. Tanulmányunk elkészítése során különféle aspektusok mentén vizsgáltuk a tranzakciókat, így figyelembe vettük többek között az eszközosztállyal, az akvizíciós struktúrával, a vételár-biztosítékokkal és a felelősség korlátozásával kapcsolatos szempontokat. Bízunk benne, hogy elemzésünk hasznosnak fog bizonyulni azok számára, akik képet szeretnének kapni a kereskedelmi ingatlanok magyarországi piacának állapotáról, mielőtt belépnének a piacra, valamint azok számára is, akik rendszeresen vesznek részt ingatlanügyletekben, és épp a következő lépés megtételére készülnek.

Kui Szilárd

Local Partner

Ingatlanjogi csoportvezető

DLA Piper Magyarország

Bevezető

2021-ben a magyar kereskedelmi ingatlanpiacot két fő tendencia jellemezte: rendkívül alacsony ingatlankínálat, valamint nagyszámú, a nyílt piacon kívül megkötött ügylet. Ennek eredményeként éles verseny alakult ki a piacon elérhető ingatlanokért, ami tovább csökkentette a hozamokat, különösen a logisztikai ingatlanok esetében: ebben a kategóriában 2021 végére nagyjából 5,8%-ra estek vissza a hozamok. A prémium irodaházak hozamráta 2021 utolsó hónapjaiban 4,8%-5%-ra mérséklődtek.

Szintén érdekes volt látni, hogy az irodaházak megváltozott használata és az otthoni munkavégzés elterjedése ellenére újra megélénkült az irodaházak iránti kereslet, és az év során több irodaház is gazdát cserélt. Ugyanakkor több irodaház adásvétele is kútba esett, vagy azért, mert a felek nem tudtak megállapodni az árban, vagy pedig abból kifolyólag, hogy az épületen belül nagy volt a bérbemutató nem adott terek aránya (és azok bérbeadása túlzottan nagy kihívásnak tűnt).

A 2021-ES ÉVET ÉRINTŐ LEGFONTOSABB TRENDEK ÉS MEGÁLLAPÍTÁSOK

A **LOGISZTIKA** (14%) a második legvonzóbb eszközosztállyá lépett elő az **IRODAHÁZAK** (57%) mögött.

Alig néhány olyan tranzakció valósult meg, amelynek tárgya **KISKERESKEDELMI INGATLAN VAGY HOTEL** volt.

A tranzakciók 22%-ában kötöttek **TRANZAKCIÓS BIZTOSÍTÁST** az eladó által vállalt szavatossági kötelezettségekre és kártérítési kötelezettségekre.

A tranzakciók durván háromnegyede volt **ESZKÖZ-ADÁSVÉTELI ÜGYLET.**

A befektetési piacot a **HELYI BEFEKTETŐK** uralták 73%-os piaci részesedéssel, többek között a koronavírus-járvány miatti aggodalmak és utazási korlátozások eredményeként.

Eszközosztályok

Annak ellenére, hogy igencsak felkapott lett az otthoni és a hibrid munkavégzés, a közreműködésünkkel lebonyolított tranzakciókon belül az irodaházak aránya (57%) az előző évhez viszonyítva mindössze 3 százalékponttal csökkent. Mivel a környezeti, társadalmi és vállalati irányítási szempontok egyre nagyobb szerepet játszanak a befektetők és a bérlők döntéseiben, a fejlesztők gyakorlatilag rákényszerülnek arra, hogy az új „A” osztályú irodaházakra LEED vagy BREEAM

minősítést szerezzenek. 2021 végére a prémium irodaházak hozamrátái 4,8% és 5% közé estek vissza.

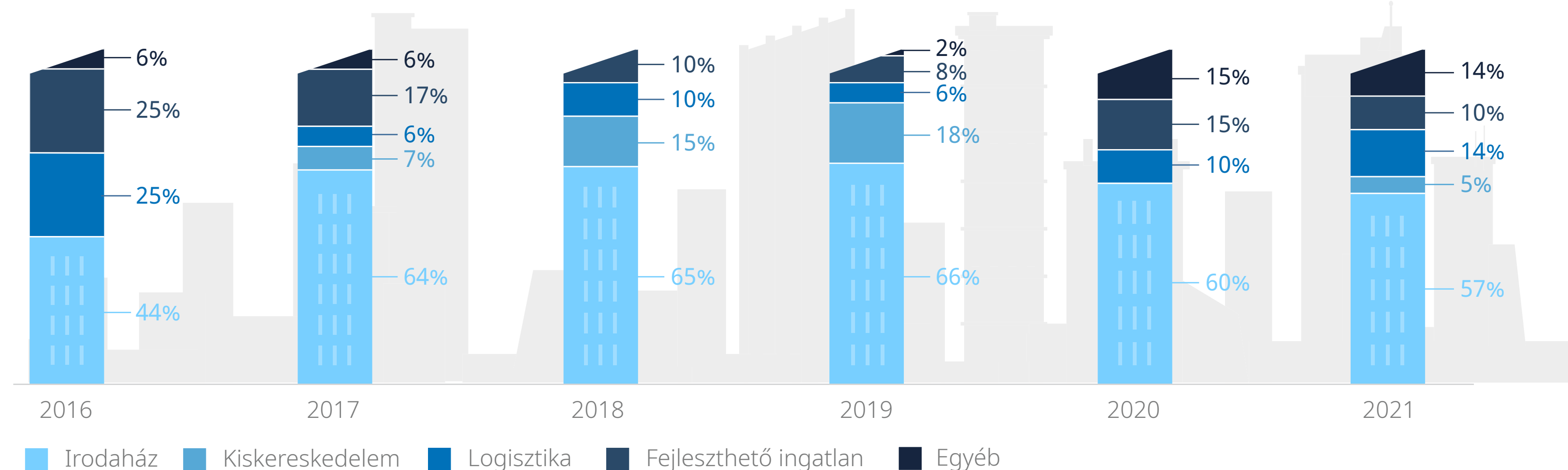
2021 során a befektetők részéről komoly érdeklődés mutatkozott a logisztikai ingatlanok iránt, ugyanakkor a logisztikai parkok nagy része csupán egy maroknyi piaci szereplő tulajdonában áll – az ő részükről azonban nincs meg az eladási hajlandóság. Éles verseny bontakozott ki azért a

néhány logisztikai ingatlanért, amely végül piacra került, ennek következtében pedig a hozamok körülbelül 5,8%-ra estek vissza.

2021-ben a fejlesztési célú ingatlanok részaránya 10% volt, és ezek jelentős részét a logisztikai fejlesztésre szánt zöldmezős telkek adták.

A logisztikai ingatlanok a második legjelentősebb eszközosztállyá léptek elő: ilyen típusú ingatlanokhoz köthető az általunk menedzselte tranzakciók **14%**-a.

Eszköztípus

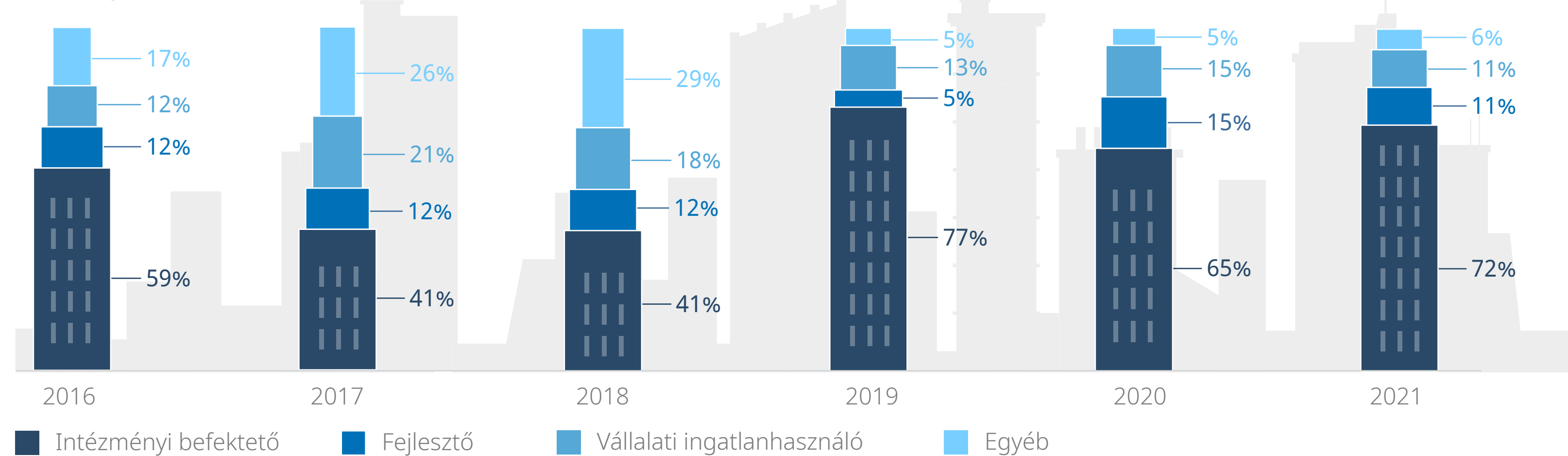


Vevők

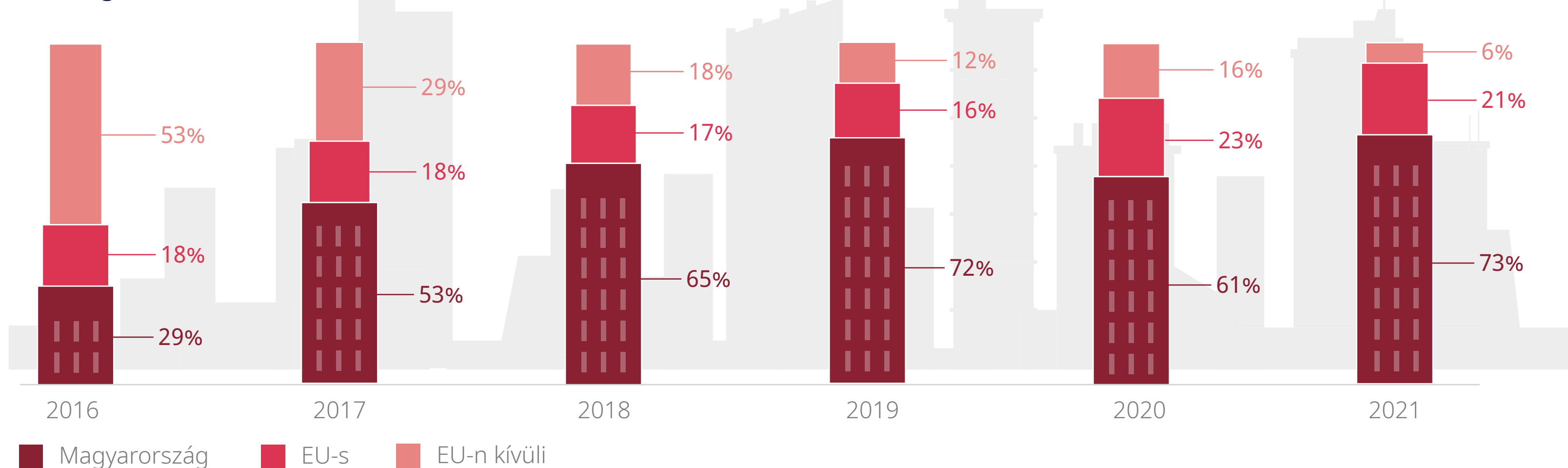
Az intézményi befektetők alkották a legaktívabb befektetői csoportot a maguk 72%-os piaci részesedésével, ami 7 százalékponttal több, mint 2020-ban. A magántőkealapok különösen nagy aktivitást mutattak, de mellettük külföldi és hazai nyugdíjalapok, biztosítótársaságok és külföldi ingatlanalapok is jelen voltak a piacon.

Az ingatlanfejlesztőkhöz és a vállalati ingatlanhasználókhöz egyaránt a tranzakciók **11-11%-a** köthető.

A vevő típusa



A vevő illetősége



A hazai befektetők aránya **73%-ra** nőtt, ami 2020-hoz képest **12** százalékpontos emelkedést jelent.

A hazai befektetők csoportján belül a helyi magántőkealapok és az ingatlanalapok voltak a legaktívabbak. Továbbra is élénk érdeklődés volt megfigyelhető a távol-keleti és közel-keleti ügyfelek részéről egyaránt, azonban az ő esetükben korlátozó tényezőként jelentkezett, hogy a kereskedelmi ingatlanok magyarországi piacán meglehetősen kevés a nagy értékű ingatlan. Az uniós székhelyű vevők piaci részesedése 21% volt 2021-ben, ami enyhe csökkenést jelent az előző évhez képest.

Eladók

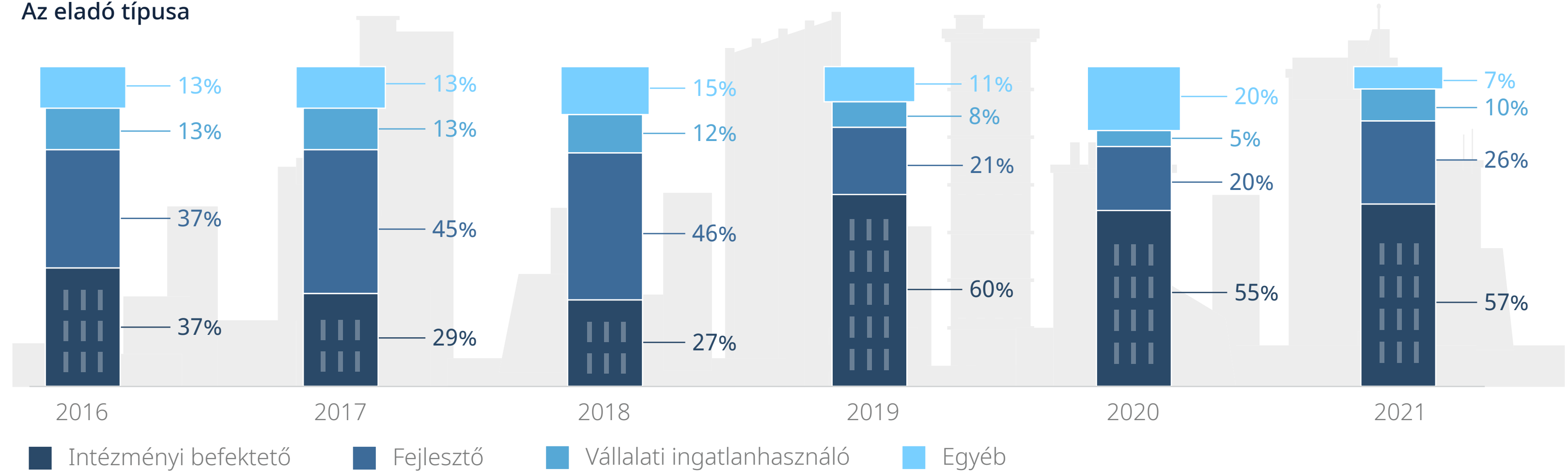
Eladói oldalon a tranzakciók

57%-a a intézményi befektetőkhez köthető, ez pedig megközelítőleg ugyanakkora arány, mint 2020-ban és 2019-ben volt.

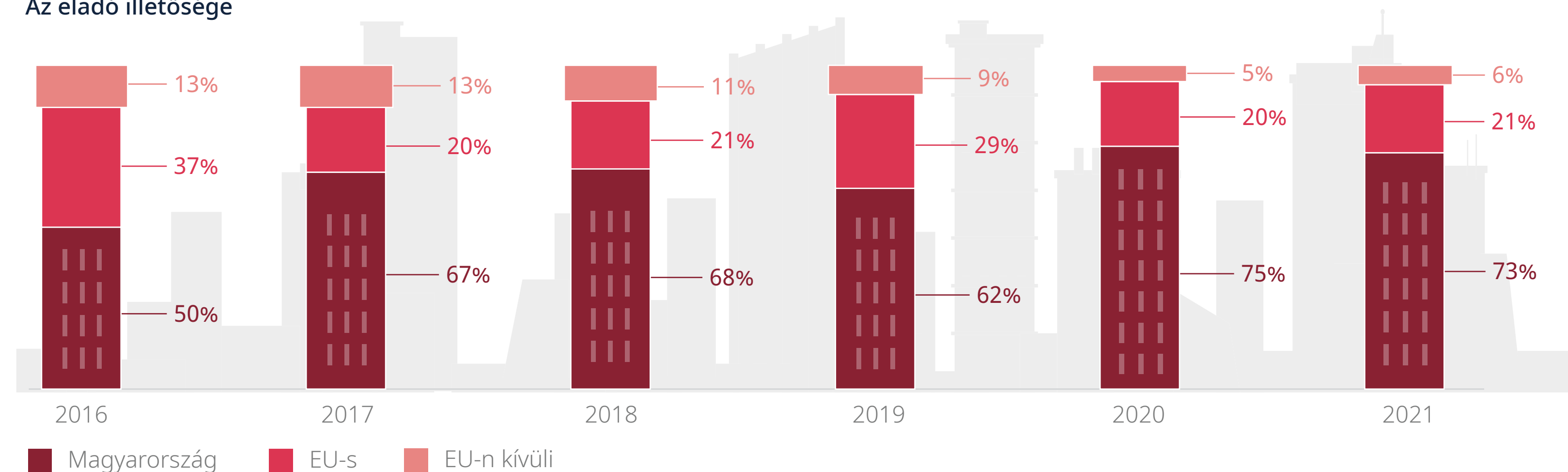
Az elmúlt két évhez hasonlóan komoly hiány volt az ingatlanfejlesztők által piacra vitt új befektetési célú ingatlanokból, így ezek az ingatlanok eladói oldalon a közreműködésünkkel megvalósult tranzakcióknak csupán 26%-át tették ki.

A vevői oldalhoz hasonlóan az eladók között is többségben voltak a hazai szereplők, akik az általunk menedzselte ügyletek 73%-ában voltak érdekelték. Ez egybecseng az utóbbi években megfigyelhető tendenciákkal. Az EU-n kívüli eladók részaránya 6% volt, ami az elmúlt öt évben a második legalacsonyabb arány.

Az eladó típusa



Az eladó illetősége



Ügylettípus

Az ingatlanügyletek lebonyolítása történhet eszköz-adásvételi tranzakció útján (az ingatlan megvásárlásával) vagy részesedés-adásvételi tranzakció formájában (az ingatlant birtokló projektársaság megszerzésével). Mindkét konstrukciónak megvannak a maga előnyei és hátrányai, és az adókezelésük is eltérő.

A részesedés-adásvételi ügylet rendszerint könnyebben kivitelezhető, mivel ennek során csak a projektársaságban fennálló részesedést kell átruházni. A meglévő külső finanszírozási konstrukciók is megtarthatók, feltéve, hogy a bank vállalja, hogy továbbra is hitelez az új tulajdonosnak. A megoldás hátránya, hogy a vevő a projektársaságot annak összes múltbeli kötelezettségével együtt vásárolja meg. Az ezzel kapcsolatos kockázatok azonban bizonyos fókig mérsékelhetők, mégpedig alapos átvilágítás, valamint az eladó által vállalt szavatossági és helytállási kötelezettség révén.

Az eszköz-adásvételi ügylet lebonyolítása némiképp összetettebb, mint a részesedés-adásvételi ügyleté. Bár a bérleti szerződések a törvény erejénél fogva automatikusan átszállnak az ingatlan új tulajdonosára, a bérleti biztosítékokat, az építőipari és kivitelezői garanciákat, a beszállítói megállapodásokat és egyéb releváns szerződéseket külön át kell ruházni az új tulajdonosra, ehhez pedig sok esetben

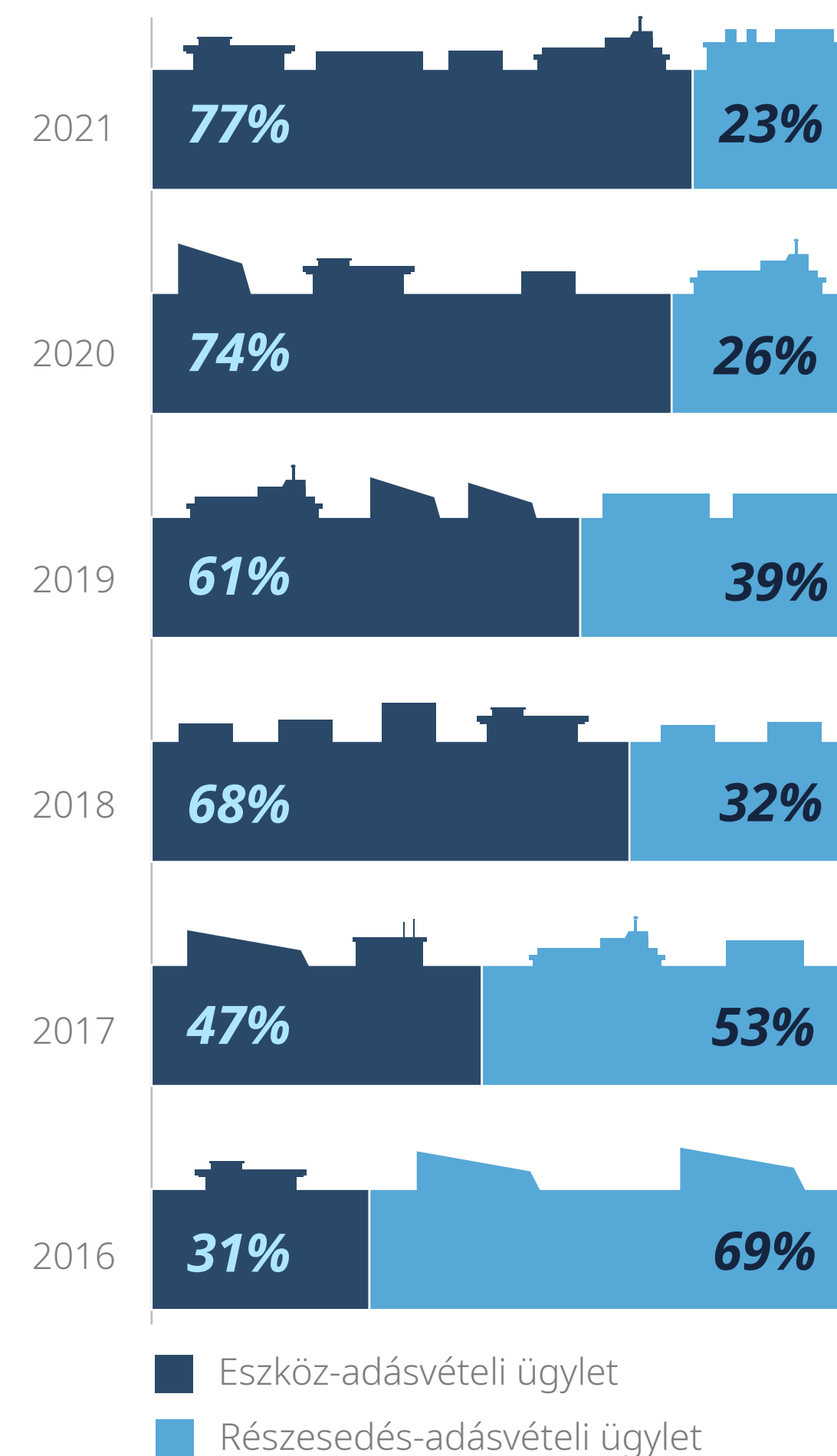
egy, a tranzakcióban nem érdekelt harmadik fél jóváhagyása szükséges. Az eszköz-adásvételi ügylet során ugyanakkor a vagyontárgyak a hozzájuk kapcsolódó múltbeli kötelezettségektől mentesen cserélnek tulajdonost.

2021-ben az eszköz-adásvételi ügyletek részaránya minden eddiginél magasabbra, 77%-ra emelkedett.

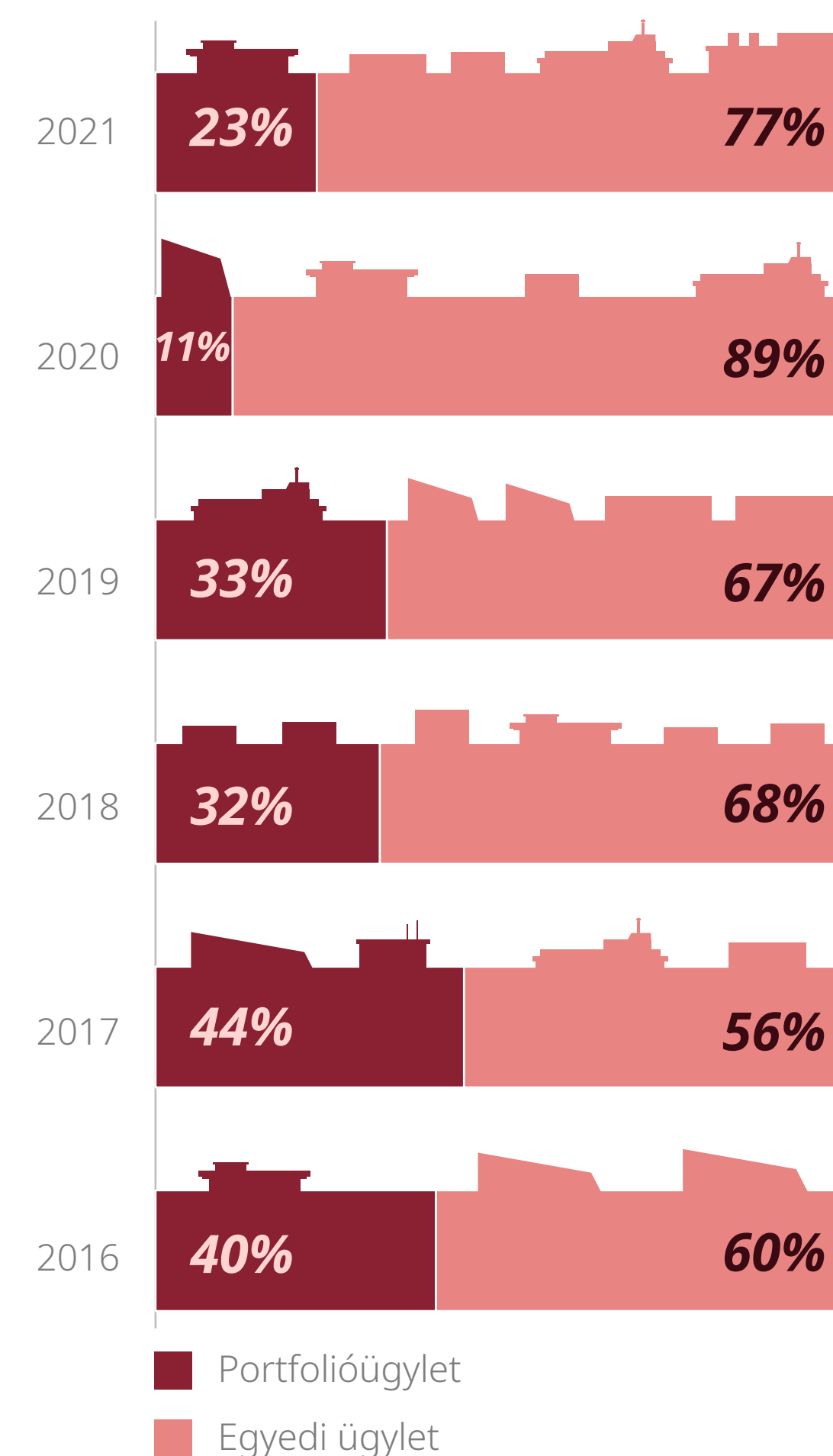
Az eszköz-adásvételi ügyletek magas arányára részben magyarázatként szolgál, hogy a hazai ingatlanalapok, amelyek a tranzakciók túlnyomó részét bonyolították, rendkívül kedvező adójogi megítélés alá esnek, ha a tranzakció eszköz-adásvételi ügylet formájában kerül lebonyolításra, mivel azt 2%-os visszerhes vagyonátruházási illeték terheli (szemben a főszabály szerint alkalmazandó 4%-os kulccsal), a bevétel pedig mentesül a társasági adó és a helyi iparüzési adó alól.

A portfólióügyletek részaránya 23%-ra nőtt, részben két jelentősebb, a nyílt piacon kívül megkötött portfólióügylet hatására.

Ügylettípus



Portfólióügyletek

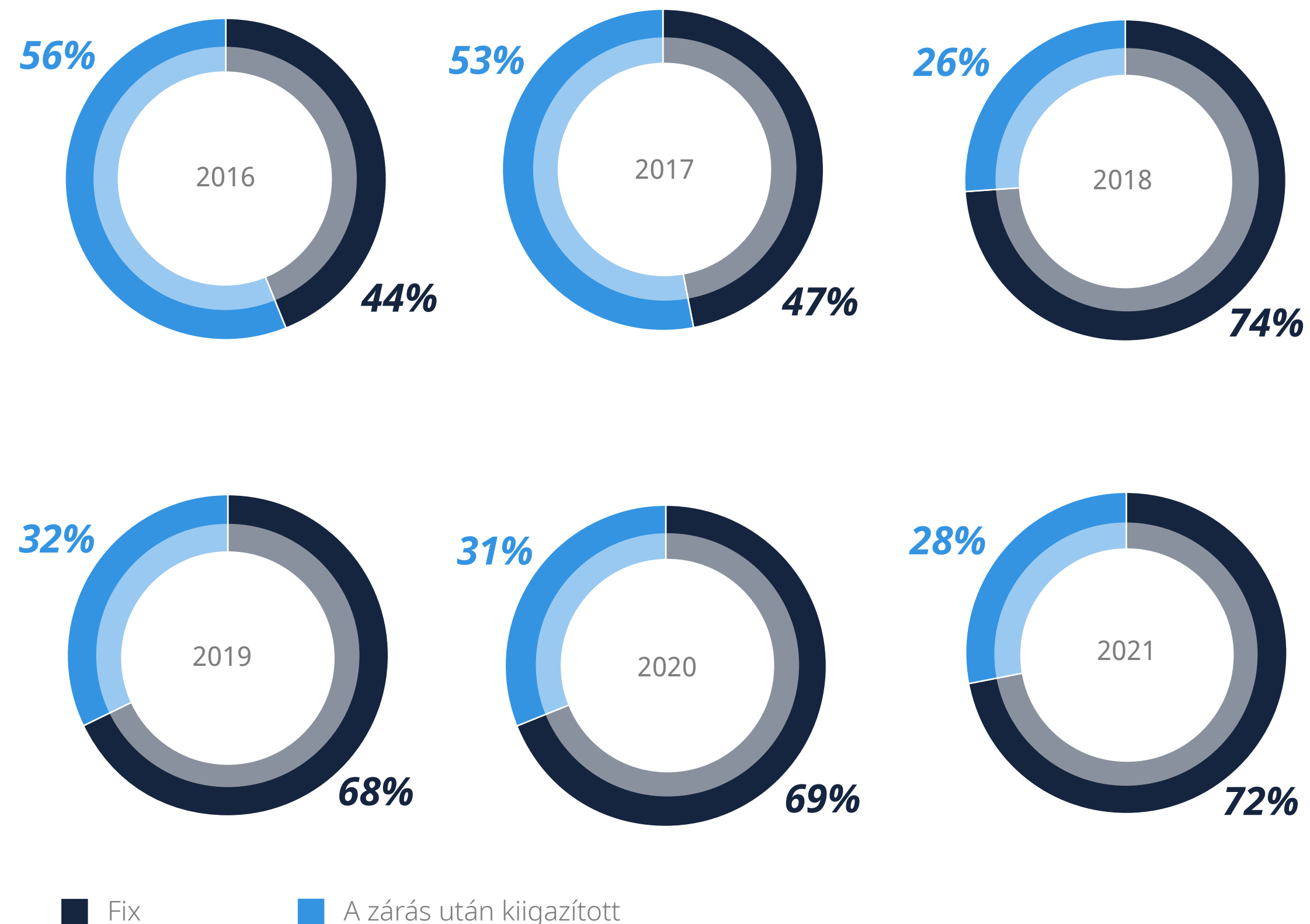


Vételár

A vételár megállapításakor a felek fix és változó vételár között választhatnak. Az eszköz-adásvételi ügyletek során a felek jellemzően fix vételárban állapodnak meg, és az adásvételi szerződés aláírása és a zárás időpontja között esetlegesen bekövetkező események esetére rögzítik a szavatossági igény, illetve az elállási jog érvényesítésének lehetőségét.

A részesedés-adásvételi ügyletekben a felek rendszerint változó vételárban egyeznek meg. Ez arra a problémára kínál megoldást, hogy a projektársaság értéke az adásvételi szerződés aláírása és a zárás között eltelt idő alatt megváltozhat. Az ingatlanügyletek során a változó vételár kiszámítása leggyakrabban a zárási mérleg segítségével történik, mivel általában csak néhány olyan eszköz és forrás található a projektársaság könyveiben, amely szorosan kapcsolódik az ingatlan üzemeltetéséhez. Ha egy részesedés-adásvételi ügylet során a felek fix vételárban állapodnak meg, akkor a vevő érdekeinek védelmét általában a locked box mechanizmus alkalmazása szolgálja.

Vételár



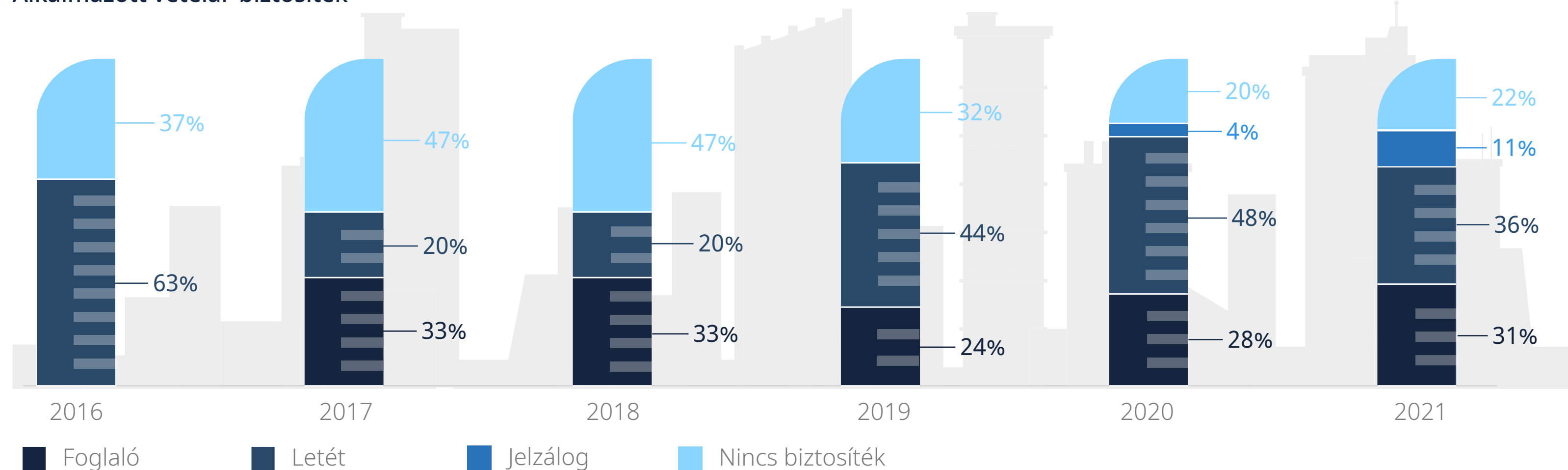
2021-ben a **fix vételáras tranzakciók számában enyhe növekedés** volt megfigyelhető. Ahogy a korábbi években is, a számuk szorosan korrelál az eszköz-adásvételi ügyletek részarányával.

Vételár-biztosíték

Abban az esetben, ha az aláírás és a zárás időpontja nem esik egybe, az eladó rendszerint olyan biztosítékot követel meg a vevőtől, amellyel biztosítható, hogy a tranzakció lezárásra kerül és a vételár kifizetése megtörténik, miután az eladó teljesített minden zárási feltételt.

A magyar piacon a **foglaló** és a **letét** a két leggyakrabban alkalmazott megoldás.

Alkalmazott vételár-biztosíték



A letéti konstrukció keretében a vevőnek a zárásakor kifizetendő vételárat letétbe kell helyeznie a letéteményes letéti számláján. A letéteményes ezt követően a letéti számláról az adásvételi szerződés és a letéti szerződés feltételeinek megfelelően teljesít kifizetéseket az eladó és más felek részére. A letéti számla biztosítékul szolgál az eladó számára arra az esetre, ha a vevő nem tudja kifizetni a vételárat annak esedékessé válásakor. A vevő szempontjából azonban kedvezőtlen konstrukcióról van szó, mivel a vevő nem fér hozzá a letéti számlán zárolt összeghez, amelyen ráadásul szinte semennyi kamat nem képződik. Ennek ellenére 2021-ben a letét volt a leggyakrabban alkalmazott

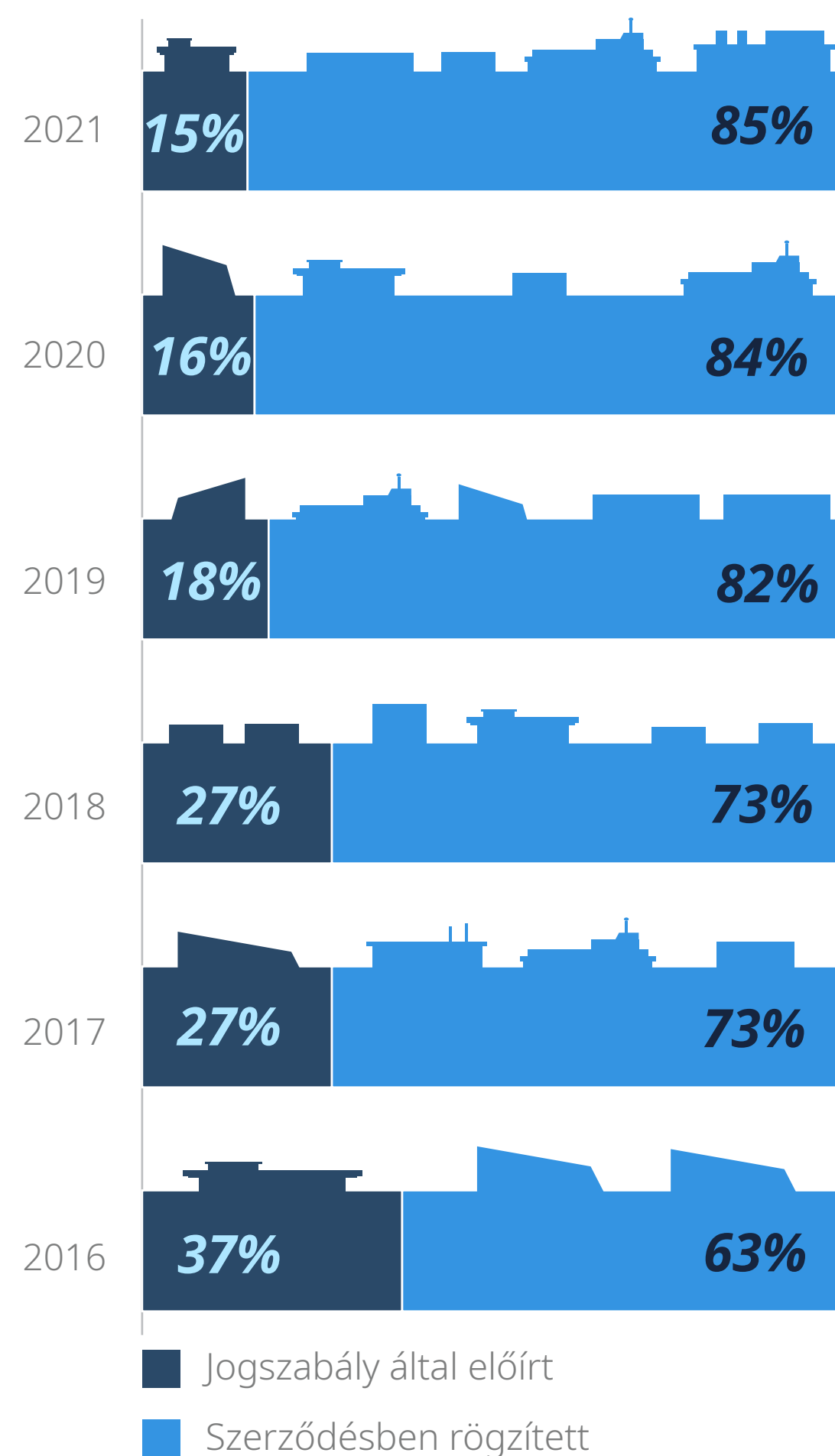
biztosíték, hiszen az általunk menedzselte tranzakciók 36%-ában megjelent.

A felek a közreműködésünkkel megvalósult ügyletek 31%-ában állapodtak meg foglaló fizetésében. A foglaló a vételár azon része (rendszerint 10%-a), amelyet a vevő az eladó részére az aláírásakor kifizet annak jeléül, hogy a vevő elkötelezett a tranzakció lezárása mellett. A foglaló kifizetését követően az eladó érdekeltté válik abban, hogy teljesítse a zárási feltételeket, melynek során előfordulhat, hogy az eladónak át kell strukturálnia az eladni kívánt eszközt, illetve vállalkozást. A magyar jogszabályok úgy

rendelkeznek, hogy amennyiben a vevő nem zárja le a tranzakciót azután, hogy az eladó az összes zárási feltételt teljesítette, a vevő elveszíti a foglaló összegét. Ezzel szemben, ha az eladó a foglaló átadását követően eláll az ügylettől, akkor az eladó a foglaló összegének kétszeresét köteles megfizetni a vevő részére. Ily módon a foglaló a vevőt védi, és megakadályozza, hogy az eladó kiszálljon az ügyletből olyan esetekben, amikor az eladó az eredeti vevőtől kapott foglaló összegénél magasabb vételárat tudna kialakítani egy másik vevővel szemben, és így zsebre tenné a vételár-különbözetet.

A szavatossági időszak korlátozása

Jogszatossági időszak

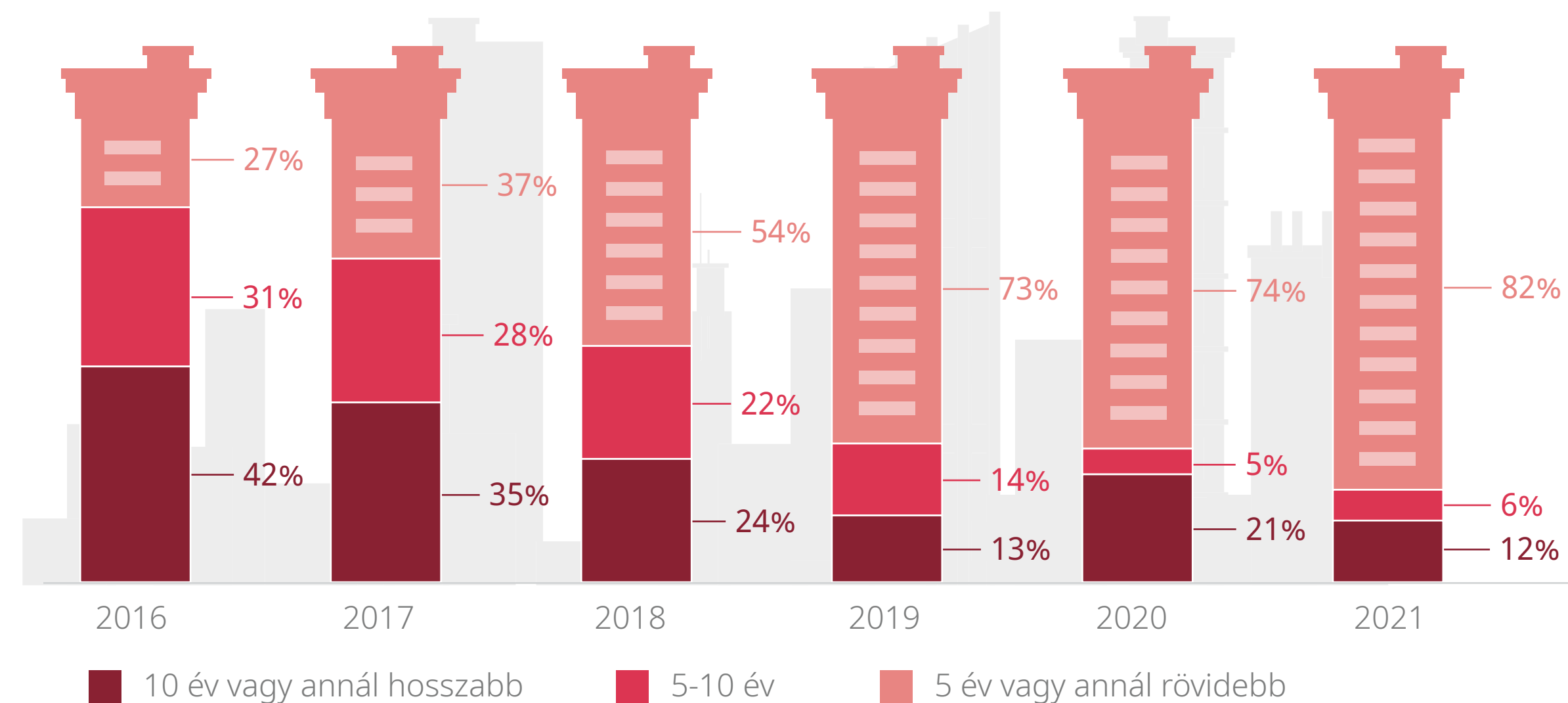


Gyakori, hogy az adásvételi szerződésben a felek az eladó által vállalt felelősség korlátozásáról is megállapodnak. Ezek a korlátozások lehetnek időbeli, összegszerű, valamint egyéb konkrét korlátozások (például információfeltárással kapcsolatos korlátozások). Általánosságban elmondható, hogy az eladók igyekeznek a lehető legnagyobb mértékben korlátozni a felelősségüket.

A magyar jogszabályok értelmében a kellékszavatosság elévülési ideje öt év, vagyis ennyi idő áll rendelkezésre a perindításra. Ezzel szemben a tulajdoni igény nem évül el, tehát a vevő ezen a jogalapon bármikor pert indíthat. Az eladók mindig arra törekszenek, hogy a törvényben előírt szavatossági határidőnél rövidebb szavatossági időszakot alkudjanak ki.

A tulajdonjog szavatolása esetében a felek a tranzakciók **85%-ában** állapodtak meg a szavatosság időbeli korlátozásáról.

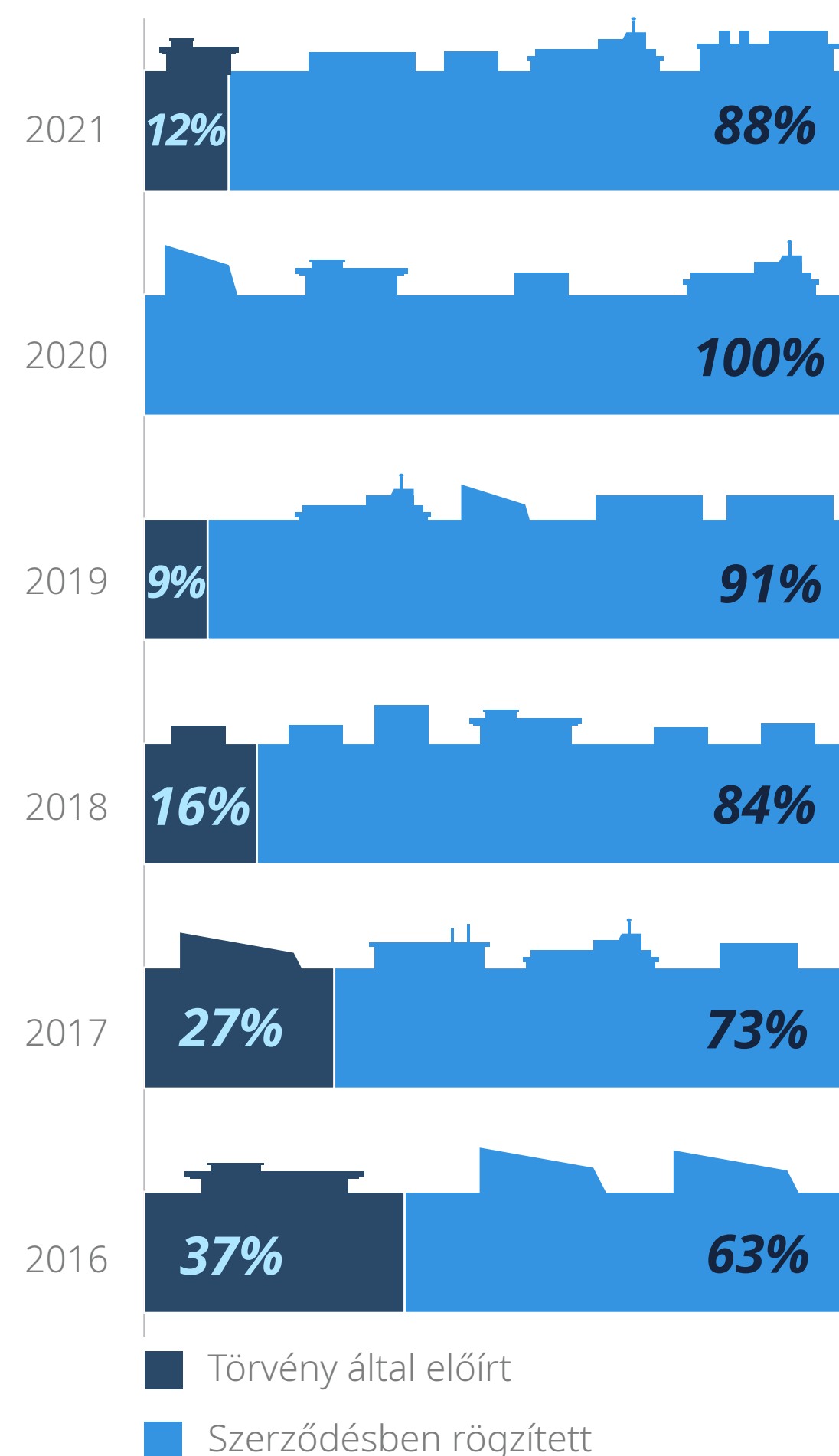
A kialakult jogszatossági időszak hossza



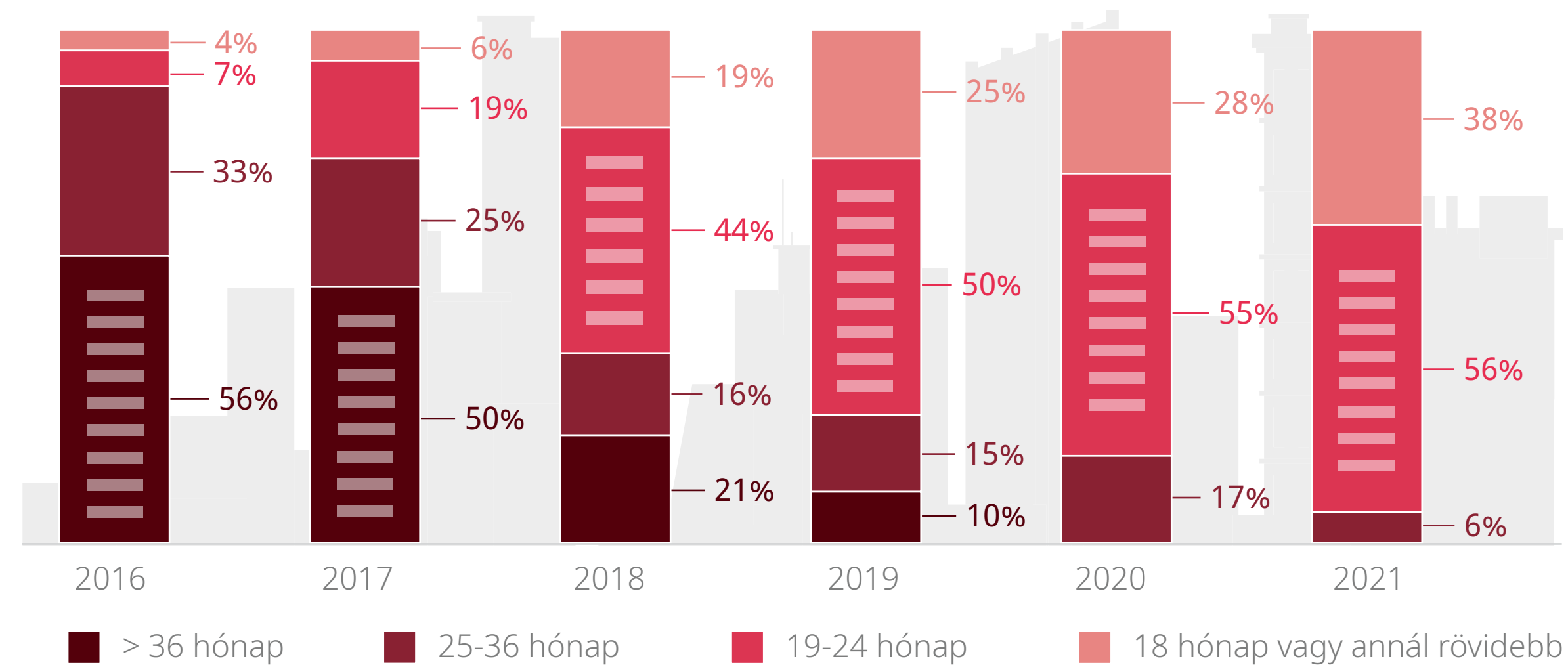
A tulajdonjogi igények érvényesíthetőségének határideje az ügyletek **82%-ában** öt év vagy annál rövidebb időszak volt.

2021-ben a közreműködésünkkel megvalósult ügyletek 88%-ában tértek el a felek a törvényben előírt kellékszavatossági határidőtől és állapotok meg az előírt ötéves időszaknál rövidebb határidőben.

Kellékszavatossági időszak



A kialakult kellékszavatossági időszak hossza

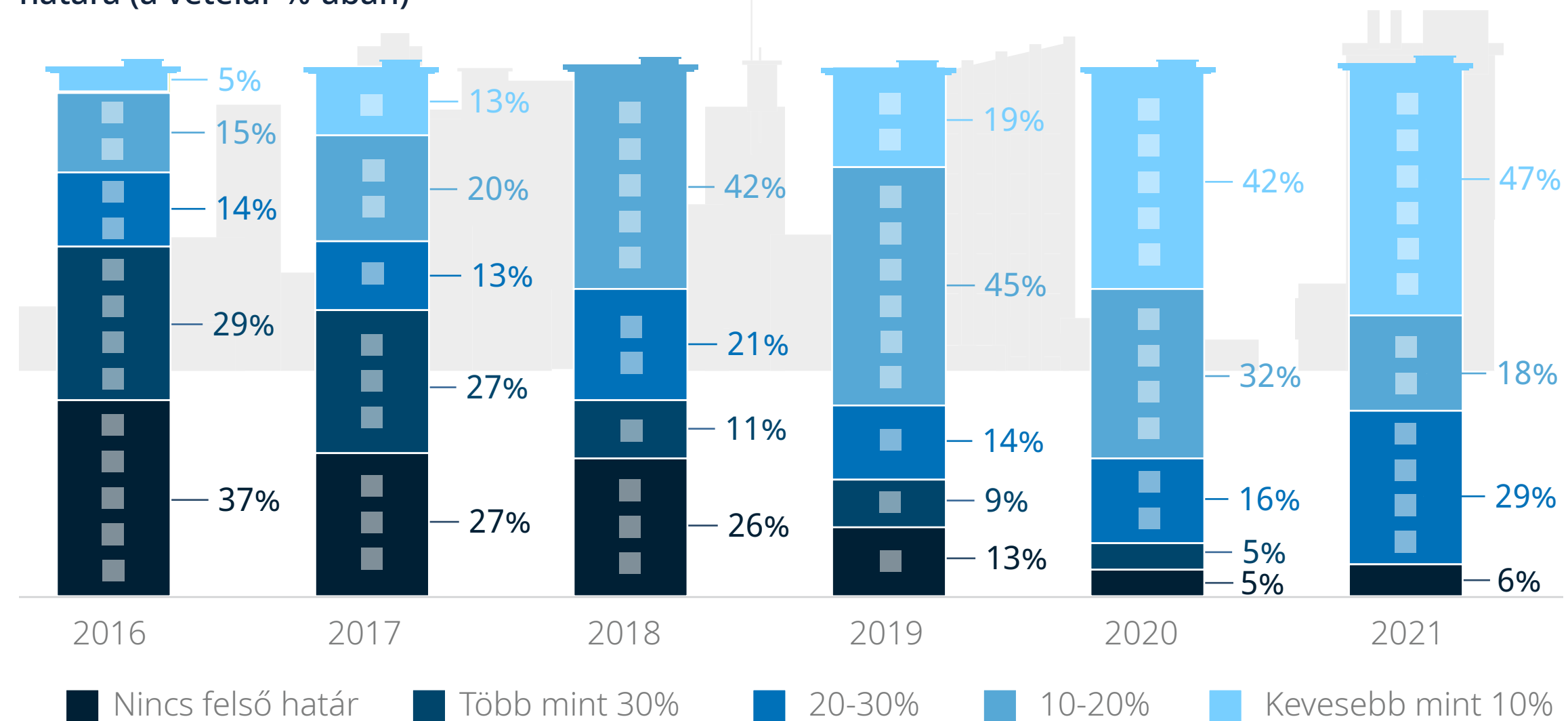


2021-ben is folytatódott az a tendencia, hogy a kellékszavatossági időszak egyre inkább lerövidült. Az ügyletek 38%-ában 18 hónapos vagy annál rövidebb szavatossági határidő került rögzítésre, míg a tranzakciók csupán 6%-ában egyeztek meg a felek 25 és 36 hónap közötti időtartamban. Ebből a szempontból kifejezetten jó volt eladónak lenni 2021-ben.

Összegekre vonatkozó korlátozások

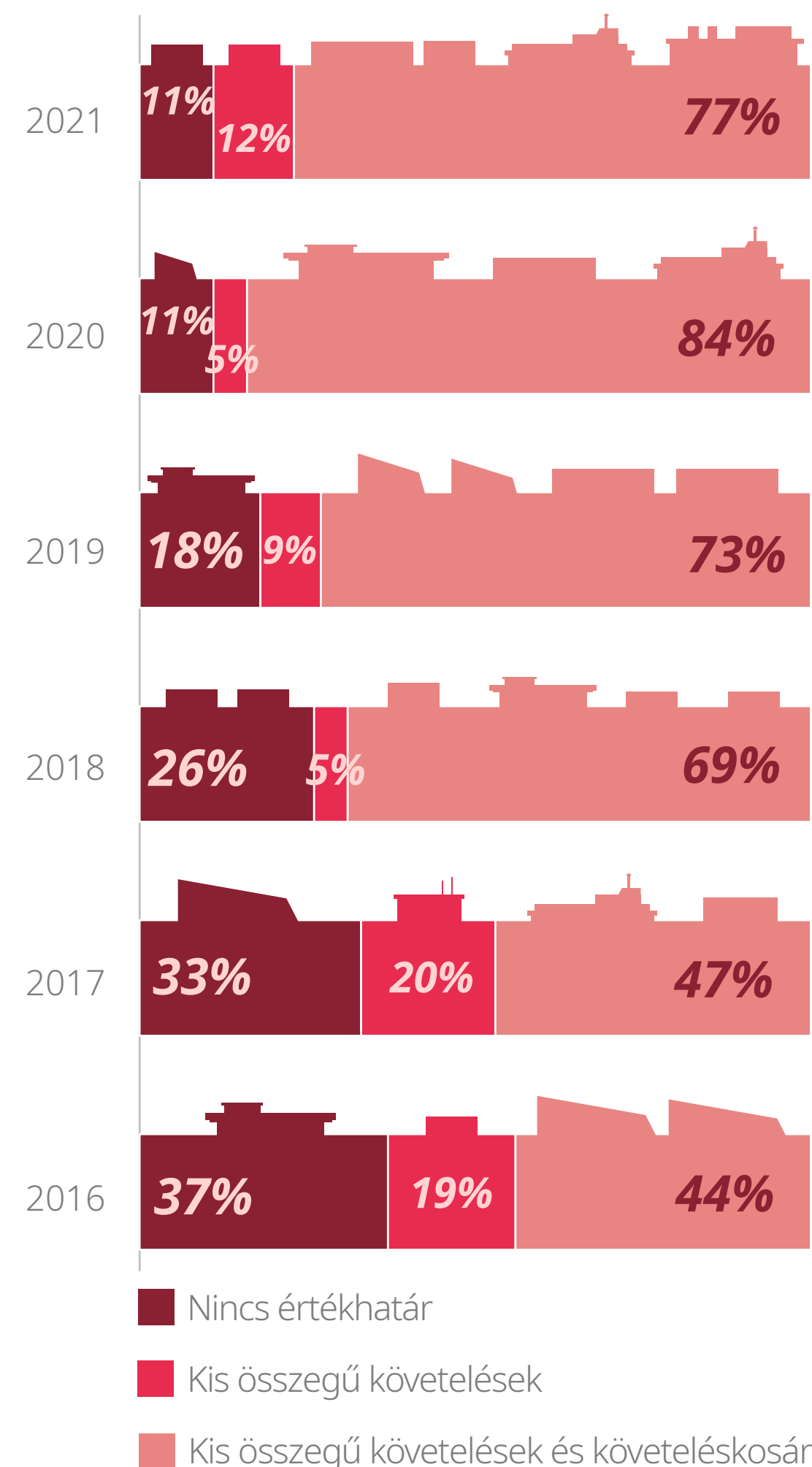
Az eladók az eszköz-adásvételi és a részesedés-adásvételi ügyletekben egyaránt igyekeznek korlátozni a vevővel szembeni pénzügyi kötelezettségeiket. Az ingatlanügyletekben a felek rendszerint a kellékszavatossággal (a jogszatosságon kívüli egyéb szavatosságvállalásokkal) kapcsolatos felelősség korlátozásában állapodnak meg, de bizonyos esetekben a korlátozás kiterjed a kártérítési kötelezettségre is.

A kellékszavatosságért való felelősség felső határa (a vételár %-ában)



Az eladók az elmúlt években **egyre alacsonyabb felső határt tudtak kialakítani maguknak, köszönhetően annak, hogy egyre inkább élesedik a verseny a vevők között a minőségi ingatlanokért.**

Szavatossági igények érvényesítésének értékhatárai



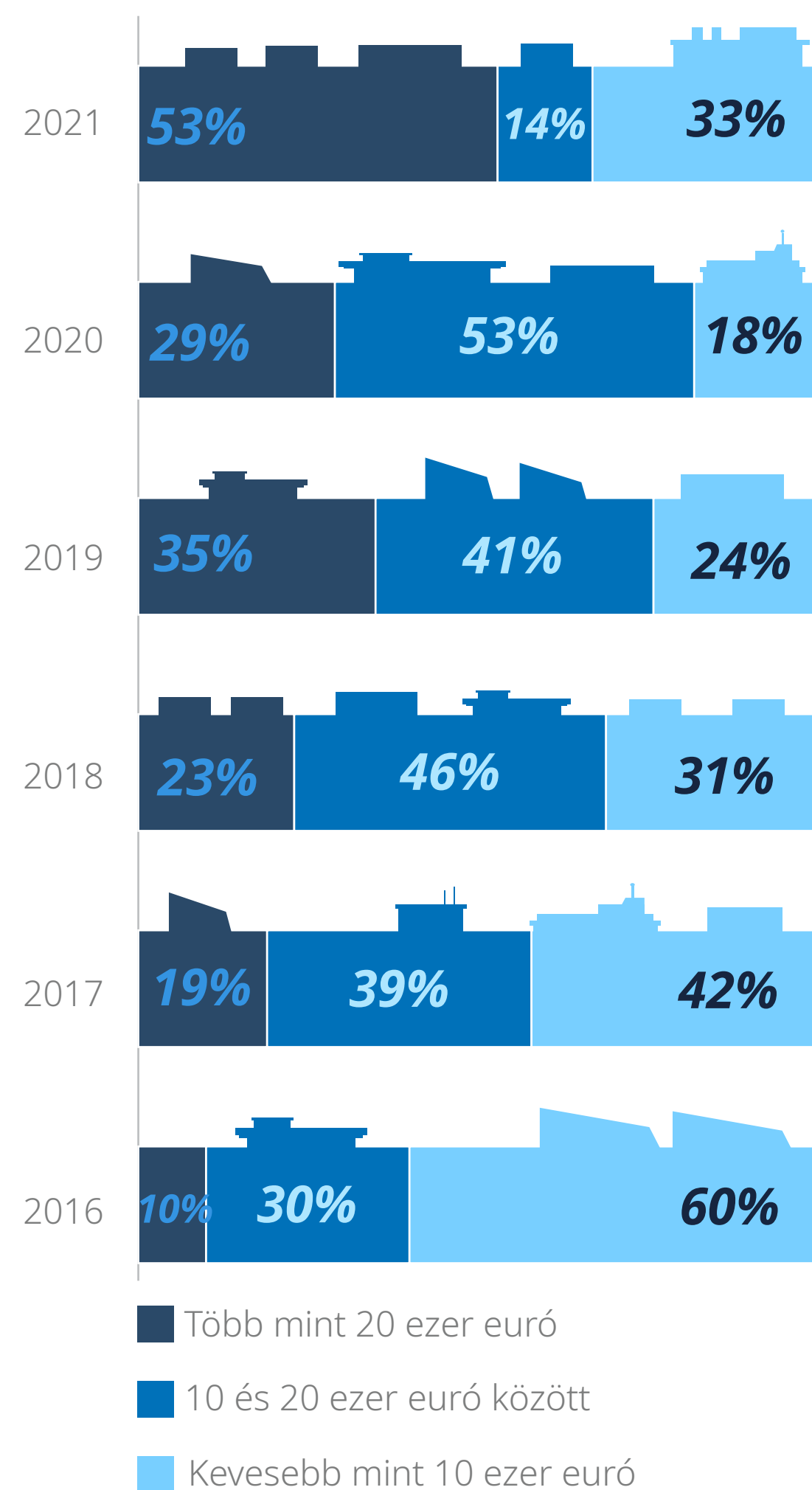
A tranzakciók 47%-ában a kellékszavatossággal kapcsolatos felelősség felső határa a vételár 10%-ának vagy annál alacsonyabb összegnek felelt meg. A felek az ügyletek mindössze 6%-ában nem rögzítették a felelősség felső határát.

A felelősség korlátozása mellett az eladó rendszerint arra is törekszik, hogy az adásvételi szerződésben rögzítse a kis összegű (de minimis) követelések térítésének kizárását és a követeléskosár alkalmazását is. 2021-ben az általunk menedzselte tranzakciók 77%-ában állapodtak meg a kis összegű követelések térítésének kizárásáról és a követeléskosár alkalmazásáról.

Ha a felek a kis összegű követelések térítésének kizárása mellett döntenek, akkor a vevő csak abban az esetben érvényesíthet szavatossági igényt az eladóval szemben, ha annak összege meghaladja a kis összegű követelések értékhatárát. A cél az, hogy a jelentéktelen összeget érintő követelésekkel kapcsolatos igények ne legyenek érvényesíthetők, mivel azok kezelése és kivizsgálása aránytalanul sok időt és erőforrást venne igénybe. A vevők rendszerint igyekeznek elkerülni a kis összegű követelések térítésének kizárását, hiszen idővel még a kis összegű követelések is összeadódnak a szavatossági időszak alatt. Ha mégis ilyen feltételekben állapodnak meg a felek, akkor a vevőnek ügyelnie kell arra, hogy egyszerre több kis

összegű követelés térítése ne legyen kizárható, ha azok mindegyike ugyanarra a kiváltó okra vezethető vissza. A feltételek körültekintő megfogalmazásával biztosítható, hogy az azonos körülményekre visszavezethető, illetve egymással más módon összefüggő kis összegű követelések összevonásra kerüljenek, és egyetlen követelésnek minősüljenek.

A kis összegű követelések értékhatára

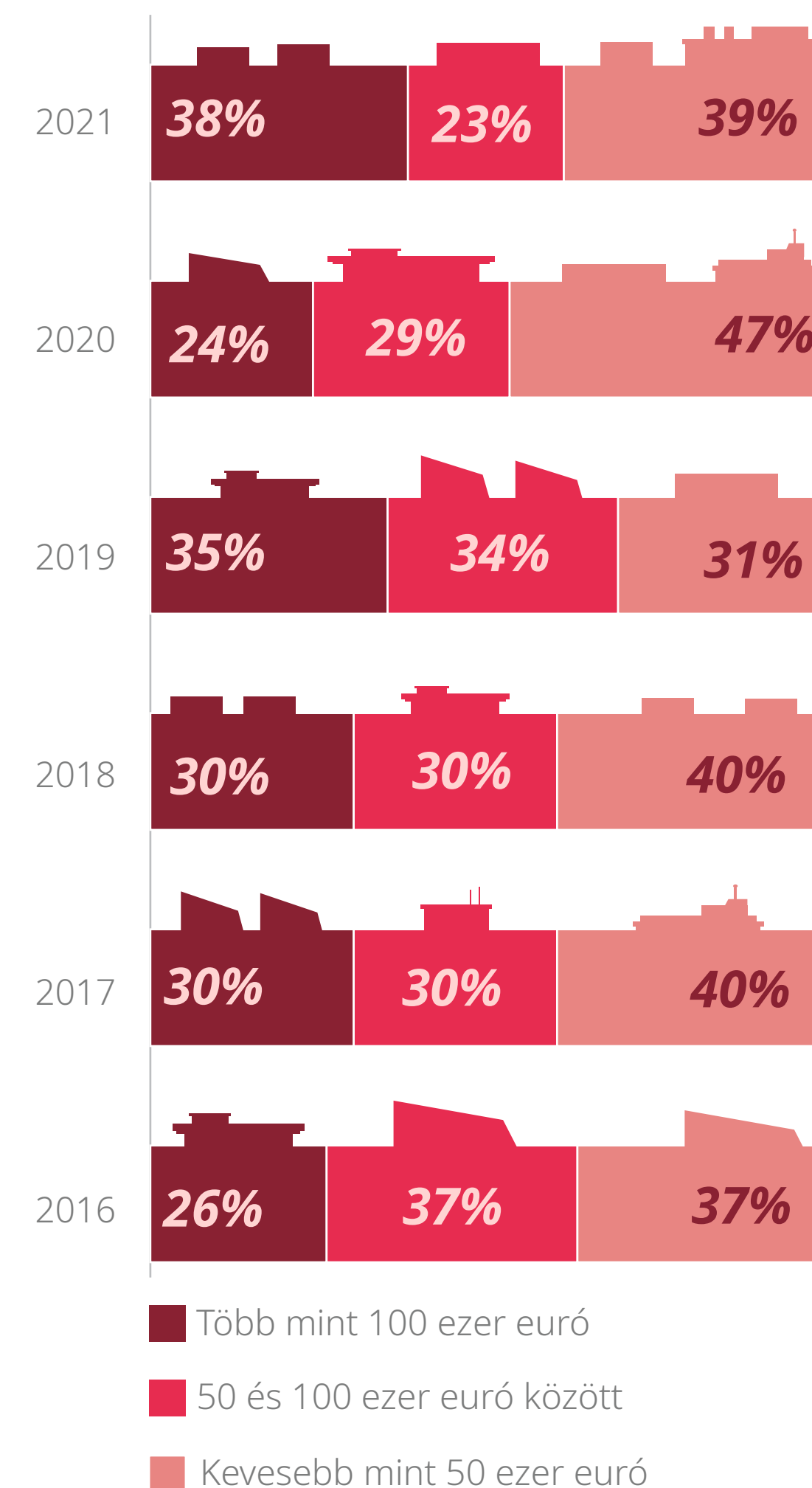


A közreműködésünkkel lebonyolított tranzakciók 53%-ában a kis összegű követelések értékhatára 20 ezer eurónál magasabb volt.

A kis összegű követelések térítésének kizárása mellett a felek megállapodhatnak a követeléskosár alkalmazásáról is, ami azt jelenti, hogy a vevő csak abban az esetben érvényesítheti a szavatossági igényeit, ha a szavatossági igények egyrészt külön-külön elérik a kis összegű követelések értékhatárát, másrészt együttesen meghaladják a követeléskosárra vonatkozóan megállapított küszöbértékét. Egy másik, de ugyancsak fontos kérdés, hogy a határérték alatti követelésrész érvényesíthető-e. Ha igen, akkor a küszöbérték elérésekor a vevő az összes követelését érvényesítheti. Ha viszont csak a többletkövetelés érvényesíthető, akkor ez azt jelenti, hogy amennyiben a követelések értéke eléri a küszöbértéket (akár egyetlen követelésről van szó, akár több olyan követelésről, amelyek összértéke meghaladja a küszöböt), a vevő csak a követelés(ek) küszöbérték feletti részét érvényesítheti, vagyis a határérték összegéig a vevő kénytelen lenyelni a veszteséget. Hüvelykujjszabályként elmondható, hogy a követeléskosár értékhatára rendszerint ötször akkora, mint a kis összegű követelések értékhatára.

2021-ben a követeléskosár értékhatára a közreműködésünkkel lebonyolított tranzakciók 39%-ában nem érte el az 50 ezer eurót.

Követeléskosár értékhatára



Biztosítékok

A felek gyakran rengeteg időt és energiát fordítanak az adásvételi szerződés szavatosságokra vonatkozó feltételeinek tárgyalására. Ez a sok ráfordítás mégis felesleges, ha nem áll rendelkezésre a szavatossági igények kielégítéséhez szükséges összeg. Hasonlóképp, ha fennáll annak a lehetősége, hogy a feleknek az adásvételi szerződés szerinti kötelezettségeikből eredően fizetési kötelezettsége fog felmerülni egymással szemben, akkor érdekükben áll, hogy biztosítsák az esetleges fizetési kötelezettségek teljesítéséhez szükséges összegek rendelkezésre állását. Az, hogy célszerű-e biztosítékról gondoskodni egy konkrét fizetési kötelezettség kapcsán, az adott tranzakció körülményeitől függ. Ezt támasztja alá az a tény is, hogy 2021-ben az általunk menedzselte tranzakciók 68%-ában a felek egyáltalán nem alkalmaztak biztosítékokat.

A kereskedelmi ingatlanok magyarországi piacán a leggyakrabban alkalmazott biztosítékok közé az anyavállalati garancia, a jótállás és a tranzakciós biztosítás tartozik.

A magyar jogszabályok értelmében az anyavállalati garancia hasonló elven működik, mint a bankgarancia, azzal a különbséggel, hogy az előbbit az anyavállalat nyújtja, nem pedig egy harmadik félnek minősülő bank. Ez azt jelenti, hogy a garancia a garantőr önálló kötelezettségvállalása, amely független a garancia által lefedett mögöttes

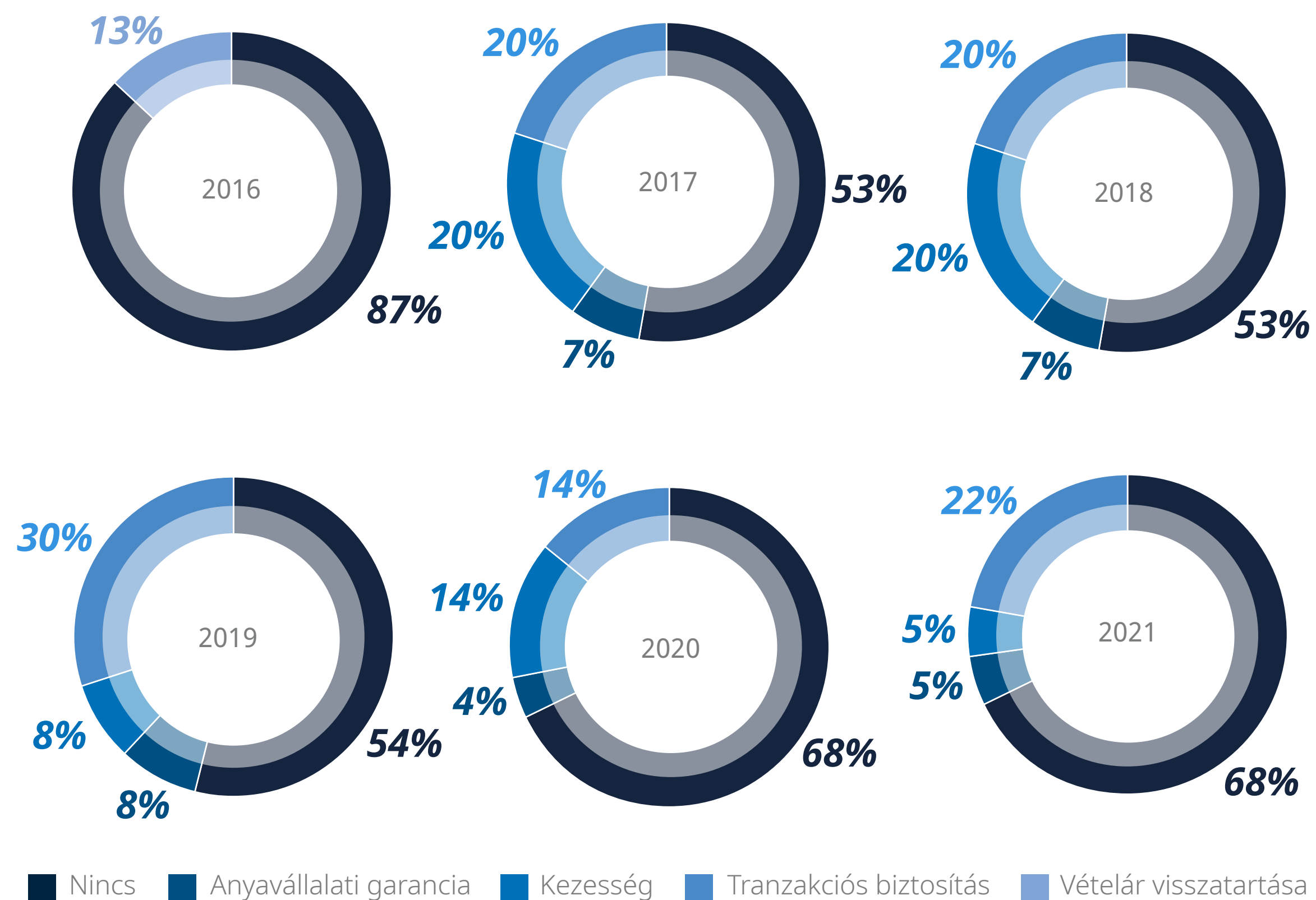
kötelezettségektől. Ha a garancia lehívásának feltételei fennállnak, akkor a garantőr köteles helytállni a mögöttes kötelezettségekért, de ennek során nincs joga megvizsgálni azok státuszát.

Ezzel szemben a kezesség egy szerződéses kötelezettségvállalás egy harmadik fél kötelezettségeinek teljesítésére, a szóban forgó harmadik fél nemteljesítésének esetére. Járulékos

kötelezettségről van szó, vagyis a kezes ugyanolyan mértékű felelősséggel tartozik, mint a főkötelezett harmadik fél, akinek a kötelezettségére a kezesség vonatkozik, és a kezes ugyanazokat a kifogásokat érvényesítheti a főkötelezettség kapcsán, mint a szóban forgó harmadik fél.

A tranzakciós biztosítás az eladó által az adásvételi szerződésben vállalt szavatossági kötelezettségekre és kártérítési kötelezettségekre biztosít fedezetet. Az elmúlt években szinte egyeduralmuként váltak a vevő oldali biztosítások, amikor is a biztosítást maga a vevő köti az eladó közvetlen részvétele nélkül. A vevő köteles megfelelni a tranzakciós biztosítás feltételeinek, és az esetleges kárigényekből eredő kifizetések közvetlenül a vevőt illetik meg.

Szavatossági igények biztosítékai



2021-ben a közreműködésünkkel lebonyolított tranzakciók 22%-ában kötöttek tranzakciós biztosítást az adásvételi szerződésben vállalt szavatossági kötelezettségekre, illetve kártérítési kötelezettségekre és szavatossági kötelezettségekre.

A külföldi befektetésekre vonatkozó szabályozás változásának hatása az ingatlan-tranzakciókra

Egyes külföldi befektetések bejelentésével kapcsolatos szabályozás 2019 óta van jelen a magyar jogban, de eleinte csak egyes speciális ágazatokban végrehajtott ügyletekre terjedt ki. A koronavírus-járvány idején, 2020 májusában azonban újabb előírásokkal bővültek a külföldi befektetések bejelentésére vonatkozó jogszabályok. A 2020-ban bevezetett szabályozás az üzleti tranzakciók sokkal szélesebb körét érinti, ezért a jelen összefoglalónkban kizárólag a 2020 óta hatályban lévő jogszabályokra összpontosítunk. Mivel a külföldi befektetések bejelentésére vonatkozó előírások az ingatlan adásvételi ügyletekre is kiterjedhetnek, a szóban forgó szabályok vizsgálata az utóbbi időben nagyobb hangsúlyt kapott az ingatlanügyletek átvilágításával kapcsolatos teendők között is. Az alábbiakban az eddigi tapasztalataink alapján összefoglaljuk a vonatkozó szabályozás lényegi elemeit.

Stratégiai társaságok és stratégiai jelentőségű ágazatok

Minden olyan, Magyarországon bejegyzett korlátozott felelősségű társaság vagy részvénytársaság, amely a stratégiai jelentőségű ágazatok valamelyikében tevékenykedik, stratégiai társaságnak minősülhet,

és ezáltal a külföldi befektetések bejelentésére vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozhat. Ugyan a stratégiai társaságokról és stratégiai jelentőségű ágazatokról szóló rendelkezések néhol nehezen értelmezhetők, így tág jogértelmezésre adnak lehetőséget, a jogszabályban felsorolt TEÁOR kódok támpontot adhatnak annak megállapításához, hogy egy társaság valamely üzleti tevékenysége (illetve egy stratégiai jelentőségű ágazatba tartozó ingatlanra vonatkozó adásvételi ügylet) a külföldi befektetések bejelentésére vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozik-e.

Mivel a vizsgálat során a társaságok főtevékenységét és kiegészítő tevékenységeit egyaránt figyelembe kell venni, pusztán az a tény, hogy egy társaság főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele vagy saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR 6810'08 vagy 6820'08), még nem feltétlenül jelenti azt, hogy a társaság nem minősül stratégiai társaságnak. Ennek oka, hogy a társaság összes tevékenységét számításba kell venni (különös tekintettel a cégjegyzékben szereplő tevékenységi körökre, amely magában foglalja a cég egyéb, főtevékenységen túli tevékenységeit is), és abban az esetben is alkalmazandó lehet a külföldi befektetések bejelentésére vonatkozó

szabályozás, ha a szóban forgó tevékenységek a főtevékenység mellett csupán másodrendűek, és a cég azokat gyakorlatilag sohasem végzi. A stratégiai jelentőségű ágazatok közé tartozik többek között a kiskereskedelem, a raktározás, a szálláshely-szolgáltatás, a vendéglátás stb., amely ágazatok a DLA Piper Hungary közreműködésével 2021-ben lebonyolított ingatlanügyletek 19%-át lefedték. Fontos megjegyezni továbbá, hogy a külföldi befektetések bejelentésére vonatkozó előírások egyaránt kiterjednek a részesedésszerzéssel megvalósuló ingatlan akvizíciókon (share deal) felül az ingatlan adásvételi (illetve esetlegesen adott esetben egyéb hasznosítási) ügyletekre (asset deal) is, ezért az adott cég tevékenységének és az adott ingatlan hasznosításának vizsgálata kiemelt jelentőséggel bír az átvilágítási folyamat során.

Részesedésszerzés útján megvalósuló ingatlan-akvizíciók (share deal)

A részesedésszerzési ügyletek során – a tranzakcióhoz kapcsolódó előzetes kérdésként – általánosan elterjedt gyakorlattá vált annak vizsgálata, hogy a tervezett tranzakció a külföldi befektetésekre vonatkozó bejelentési kötelezettség hatálya alá tartozik-e, különös tekintettel

(i) a befektető és a befektetőben többségi befolyással rendelkező társaság vagy egyéb szervezet bejegyzésének helyére, (ii) a fennálló tulajdonosi szerkezetre és a stratégiai társaságban megszerezni kívánt tulajdonrészre, valamint (iii) a tranzakció értékére (ez utóbbi csak azon esetekben, ahol ez a vonatkozó jogszabályhely szerint egyáltalán releváns).

A vizsgálat során mindenkor kulcskérdés annak megállapítása, hogy a megszerezni kívánt céltársaság stratégiai társaságnak minősül-e. Ez akkor áll fenn, ha a társaság (i) magyarországi székhelyű korlátozott felelősségű társaság, zártkörűen működő részvénytársaság vagy nyilvánosan működő részvénytársaság, valamint (ii) főtevékenysége vagy további tevékenységként végzett tevékenysége a külföldi befektetések bejelentésére vonatkozó szabályozásban stratégiai jelentőségű ágazatként megjelölt iparágba tartozik.

Ingatlan adásvételi ügylet keretében megvalósuló akvizíciók (asset deal)

A külföldi befektetésekre vonatkozó bejelentési kötelezettség hatálya kiterjed stratégiai jelentőségű ágazatokba tartozó tevékenységek folytatásához nélkülözhetetlen infrastruktúrák, berendezések

és eszközök tulajdonjogának átruházására is, ha a vevő a külföldi befektetések bejelentésére vonatkozó szabályok szerinti külföldi befektető, vagy olyan társaság, amelyben egy külföldi befektető közvetlenül vagy közvetetten a Ptk. szerint meghatározó befolyással rendelkezik.

Az "infrastruktúra" fogalmát az irányadó jogszabályok tételesen nem határozzák meg, de tapasztalatunk szerint e fogalom tágan értelmezendő. Erre tekintettel egy stratégiai jelentőségű ágazathoz kapcsolódó tevékenység végzéséhez nélkülözhetetlen ingatlan (pl. szállodaépület, logisztikai park, kereskedelmi park) megszerzésére irányuló ingatlan adásvételi ügylet értelmezhető úgy is, mint amely a külföldi befektetésekre vonatkozó bejelentési kötelezettség hatálya alá tartozik, akár abban az esetben is, ha az ügyletben érintett társaságok egyike sem minősül stratégiai társaságnak. Mi több, kérdésként merül fel a gyakorlatban, hogy e szakasz csak már üzemelő ingatlanok esetében alkalmazandó, vagy akár folyamatban lévő fejlesztések esetében is alkalmazandók lehetnek a külföldi befektetésekkel kapcsolatos bejelentési szabályok, ha egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlanon valamely stratégiai jelentőségű ágazatot érintő tevékenység

fog zajlani. A felvetett kérdések miatt minden olyan ingatlan adásvételi ügylet esetében egyedileg kell vizsgálni a külföldi befektetésekre vonatkozó bejelentési szabályok alkalmazandóságát, amelyben az érintett ingatlanok köze lehet egy stratégiai jelentőségű ágazathoz.

A külföldi befektetésekkel kapcsolatos bejelentési kötelezettség

Amennyiben az ügylet a külföldi befektetések bejelentési kötelezettségére vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozik, úgy a befektető, illetve az ingatlan vevője köteles bejelentést tenni az innovációs és technológiai miniszterhez (miniszter), és a bejelentés tudomásulvétele szükséges az adott tranzakció zárásához (e tekintetben megjegyezzük, hogy egy bejelentés eredményeként a miniszter azt is megállapíthatja, hogy egy ügylet mégsem tartozik a bejelentési kötelezettség hatálya alá – természetesen ebben az esetben is zárulhat az érintett ügylet). A bejelentést írásban, magyar nyelven kell benyújtani, az érintett jogügylet létrejöttét követő 10 napon belül, és a miniszternek 30 munkanapja van a bejelentés tudomásulvételére vagy tiltó döntés meghozatalára (mely határidő legfeljebb 15 nappal meghosszabbítható).

A külföldi befektetésekre vonatkozó bejelentési szabályok betartását a miniszter ellenőrzi. Ha az ellenőrzés során a miniszter megállapítja, hogy a bejelentő nem teljesítette a bejelentési kötelezettségét, az a tranzakciós szerződés érvénytelenségét vonhatja maga után, és a miniszter a tranzakció értékének kétszereséig terjedő bírságot is kiszabhat a befektetőre és/vagy az ingatlan vevőjére. Jogi személynek minősülő külföldi befektetők esetében a bírság mértéke nem lehet alacsonyabb, mint az érintett stratégiai társaság nettó árbevételének 1%-a.

A külföldi befektetésekkel kapcsolatos bejelentési kötelezettség hatással lehet az előzetes átvilágítás folyamatára, és megnövelheti a tranzakció időigényét, ugyanakkor eddig nem tapasztaltunk az ügyletek során fennakadást az adott ügylet esetleges miniszteri tudomásulvételének szükségessége miatt vagy az eljárás lefolytatásával kapcsolatban.

Tóth Angéla

Senior ügyvéd
Ingatlanjogi csoport
DLA Piper Magyarország

Miért lényeges a versenyjogi szabályok betartása a tranzakciók során?

Az uniós és a magyar versenyjogi megfontolások minden ingatlanügyletben kiemelt jelentőséggel bírnak, különösen az összefonódások ellenőrzése és az információcsere szempontjából.

Az összefonódás-ellenőrzési (fúziókontroll) szabályok értelmében egyes ügyleteket be kell jelenteni a különféle nemzeti versenyjogi hatóságok – így például a Gazdasági Versenyhivatal – és bizonyos esetekben az Európai Bizottság részére. A bejelentési kötelezettség az ügylet jellegétől és az érintett vállalkozások méretétől (jellemzően azok árbevételétől) függően áll fenn.

- Ami az ügylet jellegét illeti, a részvény/üzletrész adásvételi tranzakciókra (például egy adott ingatlant birtokló vállalkozás többségi tulajdonrészének megszerzésére) egyértelműen kiterjed a kötelezettség. Az eszköz-adásvételi ügyletek esetében a versenyhivatali bejelentés ugyancsak kötelező lehet, amennyiben az érintett eszközök ún. vállalkozásrésznek minősülnek, vagyis lényegében olyan önálló üzletágnak, amely önálló piaci jelenléttel rendelkezik (azaz amelyhez árbevétel rendelhető). Egy olyan telek megvásárlása például, amelyre bevásárlóközpont épült,

jellemzően vállalkozásrész megszerzésének minősül, mivel a szerzést követően a bevásárlóközpont a vevő meglévő üzleti tevékenysége keretében tovább üzemeltethető, illetve abba beolvasható.

- Ami az érintett vállalkozások méretét illeti, a fúziós szabályok rendszerint meghatároznak egy árbevételi küszöböt, amely jellemzően a tranzakcióban érintett vállalkozások által az előző üzleti évben elért nettó árbevételt jelenti. A magyar versenytörvény értelmében például a legfontosabb árbevételi küszöb kétféle értékhatárhoz kötött:

- az érintett vállalkozások előző üzleti évben elért összes magyarországi árbevétele eléri a 15 milliárd forintot, és
- legalább két érintett vállalkozás előző üzleti évben elért magyarországi árbevétele külön-külön eléri az 1 milliárd forintot.

Az információcsere kapcsán az ingatlanügyletekben részt vevő vállalkozásoknak ügyelniük kell arra, hogy kizárólag abban az esetben adjanak át egymásnak információt, ha ez feltétlenül szükséges, és kizárólag olyan mértékben, amilyen mértékben azt az ügylet

adott szakasza megköveteli. Ennek betartására különösen nagy figyelmet kell fordítani, ha az ügyletben érdekelt vállalkozások egymás versenytársai. Ilyen esetekben információs korlátokat kell kialakítani, amely történhet például dolgozói és/vagy céges szintű titoktartási kötelezettség előírásával, dedikált "clean team" létrehozásával (ezeket olyan munkatársak alkotják, akik kizárólag egy adott tranzakción dolgoznak, és nem vesznek részt a vállalkozás stratégiai döntéshozatali folyamataiban) vagy pedig külső tanácsadók bevonásával.

A versenyjogi előírásoknak való megfelelés kiemelt fontossággal bír, és nagyban befolyásolhatja egy adott ügylet szerkezetét és időzítését. Ha például a fúziókontroll szabályok alapján fennáll a bejelentési kötelezettség, akkor a tranzakció zárása (azaz végrehajtása) főszabály szerint csak az illetékes versenyhivatal(ok) jóváhagyását követően történhet meg. A fenti kötelezettség megszegése esetére a versenyjogi szabályok komoly szankciókat, így különösen bírságot helyeznek kilátásba. Hasonlóképp, a tiltott információcsere is bírsággal sújthatják a hatóságok.

Éppen ezért már a tranzakció tervezési szakaszában is javasolt figyelembe venni a versenyjogi megfontolásokat, és az ügylet előrehaladtával célszerű folyamatosan nyomon követni a vonatkozó jogszabályoknak való megfelelést.

Marosi Zoltán

Versenyjogi csoport társvezető
DLA Piper Magyarország

Az ingatlan-adásvételi ügyletek sikeres lebonyolításának alapjai

Ahhoz, hogy egy befektetés eredményes legyen, a tranzakcióval kapcsolatos összes lényeges kockázattal tisztában kell lenni. Az ingatlan-adásvételi ügyletek során a pénzügyi átvilágítás elsődleges célja az ingatlan, a kapcsolódó finanszírozás, az eladó és a jogszabályi megfelelési kötelezettségek alapvető jellemzőinek mélyreható vizsgálata, és ezáltal a pénzügyi bizonytalanság csökkentése.

A tranzakciók során a vételár meghatározása jövedelem termelő ingatlanok esetén jellemzően a tőkésített Net Operating Income (nettó működési bevétel) alapján történik, ugyanakkor gyakran kerül sor vételár-kiigazításra olyan esetekben, amikor a felvásárlási célpont egy projektársaság vagy az ingatlant birtokló egyéb vállalkozás.

Ezek a kiigazítások az adott ügylet egyedi körülményeihez vannak igazítva, és jellemzően a vevő által megbízott külső tanácsadók által végrehajtott pénzügyi átvilágítás során tett fontosabb megállapításokon alapulnak. A pénzügyi átvilágítás segít a tranzakció terjedelmének precízebb feltérképezésében, és olyan, potenciálisan problémás kérdések azonosítására is alkalmas, amelyek adott esetben eltérnek a megszokott piaci gyakorlattól. Az átvilágítást

követően tehát nemcsak vételár-kiigazításra lehet szükség, hiszen az elemzés során gyakran felszínre kerülnek olyan ügyek, amelyeket az adásvételi szerződések szavatosságvállalásokra és kártérítési kötelezettségekre vonatkozó rendelkezéseiben külön szabályozni kell.

Az átvilágítási folyamat kulcsfontosságú eleme többek között a nettó működési bevételre vonatkozó adatok ellenőrzése és a bérletidj-kimutatással való egyeztetés. A megelőző 3-5 éves időszakot felölelő adatsorok összegyűjtése és rendszerezése segít az esetleges trendek azonosításában, az új bérlők felkutatásához szükséges idő becslésében (arra az esetre, ha a lejáró bérleti szerződések nem kerülnek meghosszabbításra), valamint abban, hogy átfogó képet kapjunk a nettó működési bevétel elmúlt évekbeli alakulásáról. A mélyreható elemzés az egyszeri hatások kiszűrése és a hosszú távú stabilizált nettó működési bevétel kiszámítása során is hasznosnak bizonyulhat.

A pénzügyi átvilágítás célja az adott esetben feleslegesen kifizetett fenntartási költségek számszerűsítése, illetve bizonyos esetekben a fenntartási költségekre felszámított haszonkulcs felülvizsgálata is. Alkalmas továbbá annak

kiszámítására is, hogy bizonyos bérlők esetében milyen egyedi szerződési feltételek lehetnek a leghatékonyabbak (például bérletidj-mentes vagy kedvezményes időszakok), de segítséget nyújt a bérlői kialakításon elért nyereség vagy veszteség számszerűsítésében és a strukturális kihasználatlansági ráta vizsgálatában is.

A felvásárlási célpont finanszírozási szerkezetének elemzése kiemelt fontossággal bír, mivel megkönnyíti a kapcsolódó kockázatok felmérését, és a kiemelt figyelmet igénylő területek azonosításában is segítségül szolgálhat. Több kulcsfontosságú tényező is – például az igénybe vett hitelkonstrukció devizaneme, illetve a kamatláb fix vagy változó jellege – kritikus szempont lehet a vevő szempontjából a megvalósítani kívánt tranzakció tervezésekor.

Összefoglalva megállapítható tehát, hogy az ingatlan-adásvételi ügyleteknek számos olyan aspektusa létezik, amelyeket alapos pénzügyi átvilágításnak kell alávetni annak érdekében, hogy részletesen elemezni tudjuk a tervezett tranzakció tárgyát képező eszköz vagy vállalkozás sajátosságait.

Kovaloczy Áron

Ügyvezető igazgató
DLA Piper Business Advisory



Magunkról

A DLA Piper Hungary ingatlanjogi csoportjának szakértőiként a helyi és a nemzetközi ingatlanpiac összes területén aktívan jelen vagyunk. Mélyreható tapasztalattal rendelkezünk az ingatlanfejlesztők és az ingatlanbefektetők támogatása terén, valamint az ingatlanügyletek befektetési és fejlesztési folyamatainak minden egyes szakaszában értékteremtő és innovatív tanácsadási szolgáltatásokkal segítjük ügyfeleinket. A logisztikai központokkal, ipari ingatlanokkal és infrastrukturális fejlesztésekkel kapcsolatos tranzakciós tanácsadási projektek során szerzett tapasztalatunkat a piac is széles körben elismeri. Szakértőink a projektek tervezési, beszerzési és kivitelezési szakaszai során egyaránt támogatják ügyfeleinket.

Az ingatlanjog összes területét lefedjük, valamint teljes körű adó- és üzleti tanácsadást is vállalunk, így ügyfeleink részére valóban minden területre kiterjedő üzleti támogatást tudunk biztosítani. Csatatunk szorosan együttműködik a fúziók és felvásárlások, a jogviták és a szabályozás, valamint a pénzügyi, adó- és üzleti tanácsadás területén tevékenykedő szakértőinkkel, melynek köszönhetően a folyamat kezdetétől egészen a megvalósításig hatékonyan tudjuk strukturálni az ingatlanügyleteket.

Emellett a DLA Piper hálózat tagjaként a világ egyik legnagyobb ingatlantanácsadó vállalata áll mögöttünk, amelynek tagvállalatai egymással együttműködve, határokon átívelően dolgoznak a projektek hatékony megvalósításán. Különböző szektorokat érintő projekt tapasztalat alapján átfogó ismeretekkel rendelkezünk a piacról, ezáltal hasznos, komplex tudást igénylő tanácsokkal tudjuk ellátni Önöket. Ha kérdésük van, kérjük, keressenek minket bizalommal.

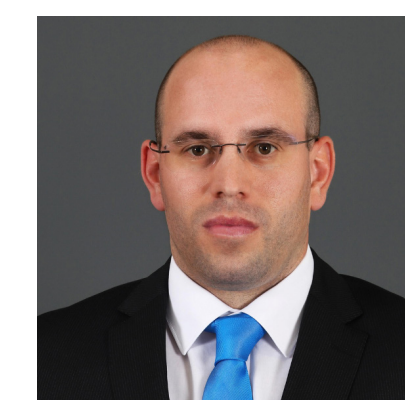
Kapcsolat



Kui Szilárd

**Local Partner
Ingatlanjogi csoportvezető
DLA Piper Magyarország**

szilard.kui@dlapiper.com



Kovaloczy Áron

**Ügyvezető igazgató
DLA Piper Business Advisory**

aron.kovaloczy@dlapiper.com



Marosi Zoltán

**Versenyjogi csoport
társvezető
DLA Piper Magyarország**

zoltan.marosi@dlapiper.com



Tóth Angéla

**Senior ügyvéd
Ingatlanjogi csoport
DLA Piper Magyarország**

angela.toth@dlapiper.com

A jelen kiadványban közzétett információk kizárólag tájékoztató jellegűek, és semmilyen témában nem minősülnek jogi tanácsadásnak. A jelen kiadványban közzétett információk átadása és átvétele nem eredményezi ügyvéd-ügyfél kapcsolat létrejöttét köztünk és az átvevő között. Kérjük, a jelen kiadvány kapcsán ne adjon át részünkre bizalmas információkat. A kiadvány kapcsán átadott információk nem eredményezik ügyvéd-ügyfél kapcsolat létrejöttét, továbbá az Ön által a részünkre átadott információk kizárólag abban az esetben minősülnek bizalmasnak, ha előzetesen elvállaltuk az Ön jogi képviseletét, és írásbeli megállapodás jött létre Ön és a DLA Piper között. Előfordulhat, hogy a jelen kiadvány tartalma nem az aktuális jogi környezetet tükrözi. Az itt bemutatott jogszabályok tartalma és jogértelmezése változhat. A törvény által biztosított keretek között a lehető legteljesebb mértékben elhárítunk minden felelősséget a jelen kiadvány tartalma alapján végrehajtott intézkedésekért, illetve azok elmaradásáért. Ha a jelen kiadványban közzétett információkra kíván hagyatkozni, akkor kérjük, ezzel kapcsolatban előzetesen vegye igénybe szakképzett jogi tanácsadó segítségét.

A DLA Piper Posztl, Nemescsói, Györfi Tóth és Társai Ügyvédi Iroda a DLA Piper tagja. A DLA Piper egy globális ügyvédi iroda, amely önálló, egymástól elkülönült jogi személyeken keresztül végzi tevékenységét. A jelen kiadványban közzétett anyagok kizárólag tájékoztató jellegűek, és nem minősülnek jogi tanácsadásnak. Amennyiben egy konkrét témában vagy kérdéssel kapcsolatban tanácsra van szüksége, kérjük, vegye fel a kapcsolatot az ügyvédjével.

©2022 DLA Piper. Minden jog fenntartva.