

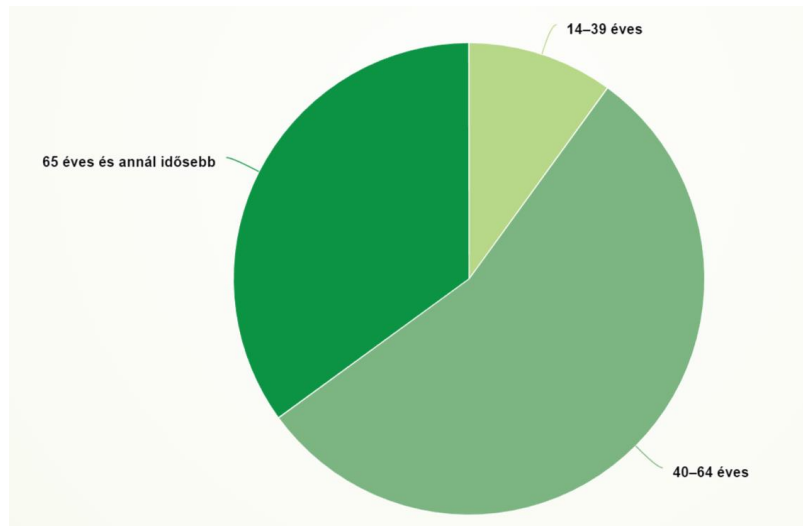


GENERÁCIÓVÁLTÁS, GAZDASÁGÁTADÁS

Horváth Vivien

MAGOSZ szakértő

Problémafelvetés – előregező gazdasáradalom



Forrás: KSH Agrárcenzus, 2020

A gazdaságokat irányítók döntő többsége (70%-a) 45 és 74 év közötti (KSH)

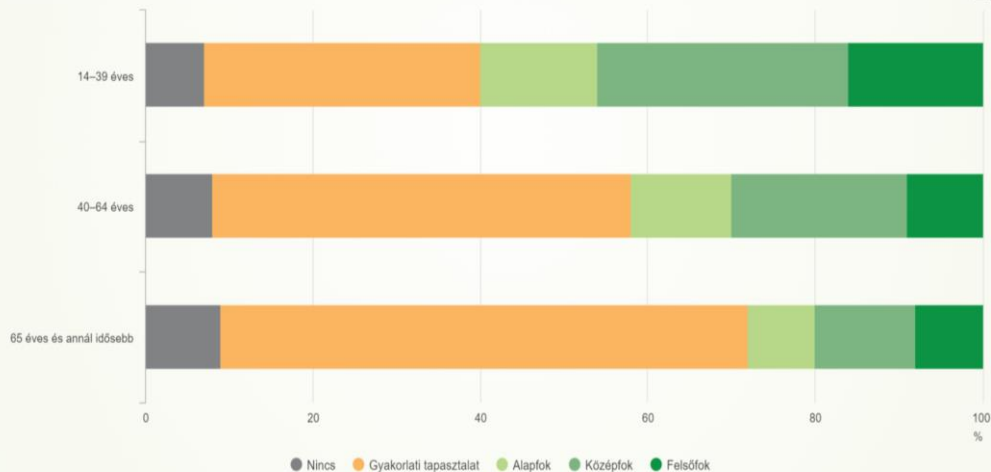
- mindössze 10%-uk nem töltötte még be a 40. életévét (2020)
- Felmerül a gazdálkodással felhagyás, az utódlás kérdése
- **Magyarországon nem „divat” végrendelkezni** → nagyon sok családi viszály alakul ki, számtalan gazdaság aprózódik fel

Jó hír, hogy növekszik az ifjú gazdák száma

A fiatalabb gazdaságirányítók nagyobb arányban rendelkeznek valamilyen szakirányú képzettséggel, mint az idősebb gazdálkodók.



A gazdaság irányítóinak mezőgazdasági képzettség szerinti megoszlása korcsoportonként, 2020



Forrás: KSH Agrárcenzus, 2020

Mezőgazdasági végzettséggel rendelkező irányítóknak nemcsak aránya, hanem abszolút száma is nőtt az elmúlt 10 év során.

- az elmúlt időszak kampányainak köszönhetően érezhetően több fiatal látja a jövőjét a mezőgazdaságban,
- a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya a 25 és 44 év közötti korosztályban a legmagasabb



Mi az akadálya a generációváltásnak?

- **A cégek átadásán kívül eddig nem volt szabályozott, kedvező környezet**
 - Östermelő és egyéni vállalkozó esetén nem áll rendelkezésre az az ingóságokat és egyéb eszközöket, ingatlanokat tartalmazó adatbázis, ill. ügyvezető-váltás „szabály” ami megkönnyíteni a folyamatot.
- **Jelentős adminisztratív teher**
 - haszonbérlet, beruházási támogatások, engedélyek, stb. hosszas eljárással voltak rendezhetők, sokan bele se fogtak. Esetleges illetékterhek, nem hitelképes fiatalok.
- **Családi konfliktus, bizalmatlanság**
 - A tulajdonosnak nehéz átadni a helyét és az irányítást, elvesztik az életcéljukat. Másik tekintetben pedig családi konfliktust okoz egyes örökösök megnevezése, mások kizárása.
 - Éppen ezért nincs tudatos felkészülés → sok fiatal elvesztve az érdeklődést más megélhetési lehetőséget keres → a családfőn kívül nem ismeri más a gazdaság belső működését.
- **Alacsony összegű öregségi nyugdíj**
 - A jelenlegi rendszerben olyan csekély nyugdíjjárulékra lesznek a termelők, vállalkozók jogosultak, hogy az nem biztosítja a jelenlegi életszínvonalukat



Hogyan adható át a gazdaság?

Elhalálozás esetén →
**törvényes öröklési rend
szerint**

A házastársat és a
leszármazottakat egyenlő
arányban illeti meg pl. a
termőföld → pl. házastárs + 4
gyermek esetén 1/5-öd rész
öröklődik → felaprózódik a
gazdaság

→ pl. föld esetén irreleváns,
hogy földműves-e az örökös →
korlátlan méretű földterülethez
juthat az örökös

Elhalálozás esetén →
végrendelkezés útján

Rendelkezhetünk családon
kívüli örökösről is: egy vagy
több személy is nevesíthető,
a tulajdon felosztható.

A föld esetén a
végrendeletben megjelölt
örökös nem földműves →
1ha-t nem lépheti át.
Ha az örökös földműves
→ 300 ha a földtulajdon
korlát

Előző két esetben az
örökösök köthetnek ún.
osztályos egyezséget.

Még életben történő átadás
→ **gazdaságátadási
szerződés útján**

→ egyetlen átvevő lehet
→ itt is érvényes a 300 ha-s
korlát, így jellemzően
kisebb gazdaságok
tovább aprózódásában
lehet kiemelt segítség



Mi a gazdaság? Mit adhatok át?

- a) Termőföld, ideértve a tanyát is,
- b) A gazdasági tevékenység folytatásához szükséges egyéb ingatlan(ok) – pl. telephely, stb.
- c) A termeléshez szükséges egyéb ingó dolgok – pl. jármű, eszköz, stb.
- d) Egyéb vagyoni értékű jogok – pl. ingatlan vagy eszköz bérleti jog, stb.
- e) Szövetkezetben szövetkezeti részesedés, gazdasági társaság vagyonából való részesedés, erdőbirtokossági társulatban való társulati érdekeltség,
- f) Fentiekhez kapcsolódó jogok és kötelezettségek,

Például egy pályázat is!



GazdaságÁTADÓ

- a) öregségi nyugdíjkorhatárt (*23-ban* 65 év) elért vagy 5 éven belül elérő
→ 60 év felett!
- b) őstermelő vagy egyéni vállalkozó
legalább 10 éve
- c) ez idő alatt igazolt árbevétellel
rendelkezik,
- d) az érintetett területek
vonatkozásában legalább 5 éve a
terület több, mint $\frac{3}{4}$ -ében bejegyzett
földhasználója/erdőgazdálkodója
 - a) lehetőség van a föld esetében csak a
használatának átengedésére is

GazdaságÁTVEVŐ

- a) az ÁTADÓ-nál min. 10 évvel
fiatalabb,
- b) 50. évét el nem érő,
- c) Őstermelő vagy egyéni vállalkozó, aki
 - a) Hozzá tartozó (*a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér*) valamint e személyek hozzátartozói és egyenesági rokonai által alkotott csoport VAGY
 - b) min. 7 éve munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll (*pl. ev-ként, megbízási szerződéssel, stb.*)



Gazdaságátadási szerződések fajtái

1. gazdaságátadási adásvételi szerződés

vételár megfizetése *//csak itt léphet be a 7 éves munkaviszonnyal rendelkező átvevő//*

2. gazdaságátadási ajándékozási szerződés

ingyenes átadás

3. gazdaságátadási tartási szerződés

átadó és az általa megjelölt személy haláláig történő, körülményeinek és szükségleteinek megfelelő ellátása, gondozása

4. gazdaságátadási életjáradéki szerződés

átadó haláláig pénzösszeg vagy más dolog időszakos szolgáltatása

- Az átvevő egyetlen személy lehet!



Szerződés általános tartalmi elemei, az átadás folyamata

A gazdaságátadásról szóló 2021. évi CXLI. Törvény rendelkezései szerint akár már ma megköthető!

Időben: lehet azonnali átadás vagy kialakítható egy max 5 éves együttműködési időszak.

Együttműködés esetén:

- Ez idő alatt az ügyviteli döntéseket jellemzően együttesen hozzák,
- A tényleges átadás az utolsó napon történik meg,
- Megfizetett ill. meg nem fizetett vételárrész esetén zálogjog illeti meg az átvevőt ill. átadót
- Működtetési költségek viselésének arányában jogosultak a bevételre,
 - Egyéb esetben az átvevőre eső részt adásvételi szerződés esetében vételárrészletként, vagy
 - életjáradéki szerződés esetében életjáradékként kell elszámolni
- A gazdaságátadási szerződést **közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni** → az átvevő az általános jogutód
 - meg kell határozni a **pontos gazdasági elemeket**, azok értékének feltüntetésével,
 - fel kell sorolni az átadó által benyújtott, folyamatban lévő támogatások és egyéb vonatkozó eljárásokat, kötelezettségeket,
- Az átadó a FELIR rendszerben, ill. földműves nyilvántartásból törlésre kerül,
 - nem igényelhet újat, kivéve ha a szerződés megszűnik vagy ha az átadó örökösként lép életbe átvevő halála esetén,



Fontos szempont szerződéskötés előtt!

- Jogutódlás → **áfamentes az átadás**
 - ingyenes átadás: illetékmentes (*testvérek között földet kivéve 4 %*)
 - vásárlás esetén vizsgálni kell a felmerült pl. szja, illetve illeték kötelezettséget
- **Nincs kifüggesztés** → a szerződést az illetékes kormányhivatal vizsgálja és hagyja jóvá (*max. 60 nap eljárás, nem megyei szinten, várhatóan országosan 4 kiemelt helyre küldhető be*)
 - pl. birtokméretet vizsgálják, erre a haszonbérlet megoldás lehet,
 - területalapú, állategység alapú támogatások átadása viszonylag gördülékeny, viszont
 - pályázatoknál vizsgálni fogják, hogy az átvevő is megfelel-e a követelményeknek (pl. üzemméret, árbevétel, képzettség, stb.)
- Hitelintézetekre más szabályok is vonatkoznak, így **fontos előzetesen (!) egyeztetni** velük a saját gazdaságunkat, **átadónál fennálló és átvevőnél igénylendő hitelállományt**
 - ha nincs gazdaságátadás is érdemes egy kedvezményezettet beállítani a gazdaság vagyonát „kezelő” számlához, amivel hirtelen halál esetén is zökkenőmentes marad annak üzemeltetése
- **Várható pályázat az átadás ösztönzésére** → átadó és átvevő részére is, legkorábban 2023. őszén jelenhet meg
 - Aki esetleg idén betöltené az 50. életévét és átvevőként lépne be, az ne várjon: mindenképpen kösse meg a születésnapja előtt a szerződést. A korábbi - tv. rendelkezései szerint megkötött - szerződésekkel is lehet majd pályázni.



**KÖSZÖNÖM
A FIGYELMET!**

magosz@magosz.hu // +3620/279-3790

