

**dr. Nagy Gábor**

**BERUHÁZÁS, FELÚJÍTÁS, KARBANTARTÁS  
SZÁMVITELE**

**Elmélet és gyakorlat**



**2016**

## Bevezető

A számviteli törvény alapján az eszközöket rendeltetésük, használatuk szerint kell a befektetett eszközök vagy a forgóeszközök közé sorolni. A befektetett tárgyi eszközök közé tartoznak a tárgyi eszközök.

A számviteli törvény meghatározta a tárgyi eszköz forgalmát, rögzítette az eszközök bekerülési (beszerzési) értékének tartalmát. Ezek gyakorlati alkalmazása során azonban – sok esetben – gondot jelent a tárgyi eszköz bekerülési értékét meghatározó beruházás, a tárgyi eszköz bekerülési értékét növelő (pótlólagos) beruházás, a felújítás, illetve a tárgyi eszköz értékében figyelembe nem vehető karbantartás értelmezése.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi eszközök a vállalkozási tevékenységet tartósan szolgálják, a vállalkozó eredményére, vagyoni helyzetére más-más hatással van az, ha például a pótlólagos beruházást, a felújítást a bekerülési értéket növelő tételként számolják el (és ebből következően több év alatt csökkenti az eredményt értékcsökkenési leírásként), vagy ha azt karbantartásnak minősítve, teljes összegében a felmerülés évének eredményét terhelő tételként mutatják ki. A megbízható és valós összkép szempontjából sem mindegy, hogy a pótlólagos beruházást, felújítást a mérlegben a vagyoni eszközöket növelő tételként szerepeltetik, vagy azok összegével – a tárgyidőszaki eredmény csökkentésén keresztül – a saját tőke összegét csökkentik.

Természetesen az sem mindegy, hogy mit tekintünk egyedi tárgyi eszköznek, hogy milyen tételeket veszünk számításba a tárgyi eszköz bekerülési értékeként, hogy mit minősítünk a tárgyi eszköz bekerülési értékébe tartozó, de sajátos, az adott tárgyi eszközcsoporthoz hozzá rendelhető tételnek, milyen tételek sorolhatók tárgyi eszközcsoportonként a beruházás, a felújítás, illetve a karbantartás körébe.

A különböző szakirodalmakban – kérdésekre adott válaszként – számos, egy-egy résztémával foglalkozó tájékoztatás jelent meg.

Jelen kiadványban bemutatjuk az egyedi tárgyi eszközzé minősítés szempontjait, az egyedi tárgyi eszköz értékében számításba veendő tételeket, továbbá a beruházással, a felújítással, és a karbantartással kapcsolatos törvényi előírásokat, összefoglaljuk a beruházással, a felújítással, és a karbantartással kapcsolatosan az elmúlt évtizedek során kialakult magyarázatokat, bemutatunk a gyakorlati munka során felmerült – mintegy 100 – kérdésre adott értelmezést, felhasználva a szakirodalomban a témával kapcsolatosan megjelent tájékoztatások, szakmai vélemények legfontosabb elemeit is.

Fontos azonban hangsúlyozni, hogy a számviteli törvény előírásai a beruházás, a felújítás és a karbantartás fogalmának meghatározásával a kereteket adják meg a számviteli elszámolásokhoz. A konkrét esetek minősítése pedig mindig az összes körülmény figyelembe vételével, megfelelő mérlegelésével történhet. Gyakran előfordul, hogy a felújítás és a karbantartás „elválaszthatatlan” egymástól, és a számviteli szakemberek véleménye is megoszlik a kérdésben. Ilyenkor a törvényi előírások minél körültekintőbb értelmezése mellett sokat segíthet, ha a vállalkozó a számviteli politikájában foglaltakkal is alá tudja támasztani a követett gyakorlatát.

## **Tartalomjegyzék**

### **1. Tárgyi eszközök**

- 1.1. Tárgyi eszközök fogalma
- 1.2. A beruházás értelmező rendelkezése
- 1.3. A felújítás értelmező rendelkezése
- 1.4. A karbantartás értelmező rendelkezése
- 1.5. A rekonstrukció értelmezése
- 1.6. Az egyedi tárgyi eszköz

### **2. A tárgyi eszközök bekerülési értékébe tartozó tételek**

- 2.1. A számviteli törvény előírása alapján
- 2.2. Minden eszköz esetében bekerülési érték
- 2.3. A bekerülési (beszerzési) értéknek nem része
- 2.4. A bekerülési (beszerzési) értéket növelő, illetve a bekerülési (beszerzési) értékbe nem tartozó tételek (tárgyi eszköz csoportonként), sajátos tételek
  - 2.4.1. Földterület, telek
  - 2.4.2. Telkesítés
  - 2.4.3. Épület
  - 2.4.4. Egyéb építmény
  - 2.4.5. Gép, berendezés, jármű
- 2.5. A beruházás bekerülési értékébe tartozó egyéb tételek (a gyakorlat során felmerült kérdések alapján)
  - 2.5.1. Nem számlázott szállítás, szolgáltatás kalkulált értéken, ha a számla később sem érkezik meg
  - 2.5.2. Pályázathoz kapcsolódó költségek
  - 2.5.3. Betanítás költségei
  - 2.5.4. Beruházáshoz kapcsolódó árfolyamkülönbözet elszámolása
  - 2.5.5. Adásvételi szerződéshez kapcsolódó kamat
  - 2.5.6. Beruházási hitel kamata
  - 2.5.7. Raktár-technológia átszervezése érdekében készült terv
  - 2.5.8. Hatósági engedélyért fizetett díj
  - 2.5.9. Devizaalapú hitel árfolyamkülönbözete a részben használatba vett épületnél

- 2.6. A beruházás bekerülési értékébe nem tartozó, illetve azt csökkentő tételek (a gyakorlat során felmerült kérdések alapján)
  - 2.6.1. Beruházáshoz kapcsolódóan kapott kamattámogatás
  - 2.6.2. Beruházáshoz kapcsolódó kötbér
  - 2.6.3. Félkész épület őrzése
  - 2.6.4. Hulladéklerakó építésekor kitermelt föld
- 2.7. A beruházás megvalósítása
  - 2.7.1. Vállalkozásba adott beruházás
  - 2.7.2. Saját vállalkozásban végzett beruházás
  - 2.7.3. Közös beruházás
  - 2.7.4. Külön gazdasági társaság általi lebonyolítás
  - 2.7.5. A saját vállalkozásban végzett beruházás bekerülési értéke
  - 2.7.6. Saját vállalkozásban megvalósított beruházás (áfa)
  - 2.7.7. Közös beruházás (kerítésépítés)
  - 2.7.8. Közös beruházás (fűrt kút)
  - 2.7.9. Beruházás lebonyolítása külön gazdasági társasággal
- 2.8. Rendeltetésszerű használatbavétel
- 2.9. Az üzembe helyezés dokumentuma

### **3. Tárgyi eszközök csoportosítása**

- 3.1. Ingatlanok
  - 3.1.1.. Ingatlanok általános fogalma
  - 3.1.2. Földterület, telek
  - 3.1.3. Telkesítés
  - 3.1.4. Építmény, épület értelmező rendelkezései
    - 3.1.4.1. Építmény, épület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint
    - 3.1.4.2. Építmény, épület az Építményjegyzék alapján
    - 3.1.4.3. Építmény, épület a számviteli előírások alapján
  - 3.1.5. Épület
    - 3.1.5.1. Fogalma, egyedi eszköz, önálló épület
    - 3.1.5.2. Nem épület, újraépített épület, bérbe vett épület
  - 3.1.6. Egyéb építmény
    - 3.1.6.1. Fogalma, egyedi eszköz

- 3.1.6.2. Bérbevett egyéb építmény
- 3.1.7. Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok
- 3.2. Gépek, berendezések, járművek
  - 3.2.1. Fogalma, egyedi eszköz
  - 3.2.2. Csoportosítás a számviteli törvény szerint
  - 3.2.3. Műszaki berendezések, gépek, járművek
  - 3.2.4. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

#### **4. Beruházás, felújítás, karbantartás értelmezése tárgyi eszközcsoportonként**

- 4.1. Valamennyi tárgyi eszköznél elsődlegesen beruházásként kell elszámolni
- 4.2. Földterület, telek, telkesítés esetében
- 4.3. Épület esetében
  - 4.3.1. Mennyiségi növekedéssel járó épület beruházás
  - 4.3.2. Mennyiségi növekedéssel nem járó épület beruházás (pótlólagos beruházás)
  - 4.3.3. Épület-felújítás
  - 4.3.4. Épület-karbantartás
  - 4.3.5. Épületeknél beruházás, vagy felújítás, vagy karbantartás (a gyakorlat során felmerült kérdések alapján)
    - 4.3.5.1. Talajnedvesség elleni szigetelés
    - 4.3.5.2. Raktárépület teljes alapterületének aljzatbetonozása
    - 4.3.5.3. Vagyonszerzési illeték késedelmes megfizetése
    - 4.3.5.4. Rendeltetésváltozás
    - 4.3.5.5. Raktár átalakítása
    - 4.3.5.6. Felújítás, pótlólagos beruházás során keletkezett hulladék
    - 4.3.5.7. Nullára leírt tárgyi eszközön végzett beruházás
    - 4.3.5.8. Homlokzat felújítás vagy karbantartás
    - 4.3.5.9. Meglévő épületen karbantartás
    - 4.3.5.10. Korszerűsítés meglévő épületnél
    - 4.3.5.11. Felújítás meglévő épületnél
    - 4.3.5.12. Bérelt, majd megvásárolt épületen végzett munkák
    - 4.3.5.13. Bérelt épületen (ingatlanon) végzett átalakítás
    - 4.3.5.14. A bérlő igényeihez igazodóan végzett munkák
    - 4.3.5.15. Bérelt raktárépület belterének magasítása tetőcserével

4.3.5.16. Bérelt üdülő felújítása

4.3.5.17. Bérelt épületen (ingatlanon) végzett felújítás

4.4. Egyéb építmény esetében

4.4.1. Mennyiségi növekedéssel járó egyéb építmény-beruházások

4.4.2. Mennyiségi növekedéssel nem járó egyéb építmény-beruházások

4.4.3. Egyéb építmény-felújítás

4.4.4. Egyéb építmény-karbantartás

4.4.5. Egyéb építményeknél beruházás, vagy felújítás, vagy karbantartás  
(a gyakorlat során felmerült kérdések alapján)

4.4.5.1. Parkosítás elszámolása

4.4.5.2. Fasortelepítés

4.4.5.3. Vásárolt udvar minősítése

4.4.5.4. Járda, vizesárok, füvesítés minősítése

4.4.5.5. Bérelt telken épített út, épület

4.4.5.6. Távközlési létesítmény építése miatt felbontott járdaburkolat

4.4.5.7. Szakaszos, részbeni csere

4.4.5.8. Közút és belső út költségeinek elhatárolása

4.4.5.9. Parkoló építése

4.5. Gépek, járművek esetében

4.5.1. Mennyiségi növekedéssel járó gép- és járműberuházás

4.5.2. Mennyiségi növekedéssel nem járó gép- és járműberuházás

4.5.3. Gépfelújítás, járműfelújítás

4.5.4. Gépkarbantartás, járműkarbantartás

4.5.5. Gépeknél, járműveknél beruházás, vagy felújítás, vagy karbantartás  
(a gyakorlat során felmerült kérdések alapján)

4.5.5.1.. Motorcsere minősítés

4.5.5.2. Próbaüzemeltetés költségei, bevételei

4.5.5.3. Beszerzés előtt külföldön felmerült költség

4.5.5.4. Tartozékok, tartalék alkatrészek

4.5.5.5. Autógumik cseréje

4.5.5.6. Eszközök beszerzése bérelt járműhöz

4.4.5.7. Termelőgépek új telephelyre történő telepítése

4.5.5.8. Lízingdíj kamatrészének aktiválása

4.5.5.9. Használaton kívüli híddaru felújítás

## 5. A gyakorlati munkát segítő értelmezések a felmerült kérdések alapján

- 5.1. Földterülethez, telekhez, telkesítéshez kapcsolódóan
  - 5.1.1. A földterület, telek és az azon létesített épület, egyéb építmény bekerülési értékének elkülönítése
  - 5.1.2. Vásárolt telek bekerülési (beszerzési) értékébe tartozó, nem tartozó tételek
  - 5.1.3. Építési telek vásárlása értékesítésre és saját célra, devizahitelből
  - 5.1.4. A talajcsere költségei a bekerülési (beszerzési) érték része vagy nem része
  - 5.1.5. Szennyezett talaj cseréje, talajtisztítás, kármentesítés
  - 5.1.6. Központi telephely építési telekkénti értékesítésekor, az épület bontási költségeinek számításba vétele
  - 5.1.7. Vásárolt telek aktiválása
  - 5.1.8. Beépített telek vásárlása bontási szándékkal
  - 5.1.9. Ráépítés a vállalkozó telkére
- 5.2. Épülethez kapcsolódóan
  - 5.2.1. Épületre jellemző funkciókkal rendelkező konténer
  - 5.2.2. Raktárkonténer minősítése
  - 5.2.3. Klímaberendezés minősítése
  - 5.2.4. Klímaberendezés a bérleményben
  - 5.2.5. Bérlő által lebontott bérelt épület helyén új épület létrehozása
  - 5.2.6. Napkollektorok minősítése
  - 5.2.7. Együtt beszerzett eszközök és azok bővítése
  - 5.2.8. Lakásépítés eladási céllal
  - 5.2.9. Lakóingatlan építése eladási célból
  - 5.2.10. Vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó beruházások
  - 5.2.11. Vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó bérleti jog
  - 5.2.12. Kiköltözés, visszaköltözés költségei
  - 5.2.13. Üzemcsarnok aktiválás utáni átalakítása
  - 5.2.14. Társasházi fűtőkorszerűsítés elszámolása
  - 5.2.15. Épületgépészet aktiválása
  - 5.2.16. Szálloda felújítása
  - 5.2.17. Állati hulladék-begyűjtő és –átrakó telep
  - 5.2.18. Gázfűtésre áttérés elszámolása



- 5.2.19. Tetőszerkezet cseréje
- 5.2.20. Világító ablakok cseréje
- 5.2.21. Részben használatba vett irodaház aktiválása
- 5.2.22. Devizaárfolyam-különbözet lízingbe adás céljából épített épületnél
- 5.2.23. Bérbe vett épületen végzett munkák nyilvántartása
- 5.2.24. Bérbe adott épületen végzett beruházás
- 5.2.25. Bérelt épületen végzett beruházás elszámolása a bérlet megszűnésekor
- 5.2.26. Bérbeadással foglalkozónál a bérbe adott irodák „felújítása”
- 5.3. Egyéb építményhez kapcsolódóan
  - 5.3.1. Szennyvíztelep rekultivációja
  - 5.3.2. Udvar-betonozása
  - 5.3.3. Erdőtelepítés elszámolása
  - 5.3.4. Erdőtelepítés vállalkozásban
  - 5.3.5. Csereerdő telepítés megbízásból
  - 5.3.6. Erdő újratelepítése költségeinek elhatárolása
  - 5.3.7. Szamóca-telepítés
  - 5.3.8. Gyümölcsültetvény-telepítés
  - 5.3.9. Ültetvénytelepítés költségei a termőre-fordulás évében
  - 5.3.10. Telepített gyümölcsös üzembe helyezése
  - 5.3.11. Közútberuházás átadása
- 5.4. Gépekhez, járművekhez kapcsolódóan
  - 5.4.1. Szerszámok nyilvántartásba vétele
  - 5.4.2. Szoftver a számítógéppel együtt vagy külön
  - 5.4.3. Próbaüzemeltetés költségeinek megállapítása
  - 5.4.4. Számítástechnikai eszközök nyilvántartása
  - 5.4.5. Masszázsmedence, szauna
  - 5.4.6. Nullára leírt tárgyi eszközök nyilvántartása
  - 5.4.7. Keverőtelep létesítése
  - 5.4.8. Leltározás során fellelt eszközök
  - 5.4.9. Számítástechnikai berendezések nyilvántartása
  - 5.4.10. Ivóvíz kutaknál a működést biztosító elektromos szekrények számítógépek vezérlőegységekkel történő cseréje
  - 5.4.11. Járművek besorolása
  - 5.4.12. Jármű vagy gép a traktor

- 5.4.13. Tartozék termelőgépre
- 5.4.14. Zsaluzáshoz használt eszközök
- 5.4.15. Személygépkocsi tartozékok nyilvántartásba vétele
- 5.4.16. Szélerőmű minősítés
- 5.4.17. Jármű szeméttömörítő felépítményének cseréje

## **6. Beruházáshoz, tárgyi eszközhöz kapcsolódó egyéb témák**

(a gyakorlat során felmerült kérdések alapján)

- 6.1. Beruházások, tárgyi eszközök leírása
  - 6.1.1. Meghiúsult építési terv
  - 6.1.2. Beruházás tervezési költségeinek kivezetése
  - 6.1.3. Idegen ingatlanon végzett beruházás kivezetése
  - 6.1.4. Épületgépészeti berendezések értékcsökkenési leírása
  - 6.1.5. Amortizáció elszámolásának szüneteltetése
  - 6.1.6. Amortizációs kulcsok megváltoztatása
  - 6.1.7. Felújítás értékcsökkenésének elszámolása
  - 6.1.8. Kis értékű tárgyi eszközök könyvelése, nyilvántartása
- 6.2. Beruházások, tárgyi eszközök selejtezése
  - 6.2.1. Tárgyi eszközök selejtezése
  - 6.2.2. Selejtezés épület esetében
  - 6.2.3. Selejtezés dokumentálása
  - 6.2.4. Ellopott személygépkocsi kivezetése
- 6.3. Beruházáshoz, tárgyi eszközhöz kapcsolódó egyéb kérdések
  - 6.3.1. Ingatlan értékesítése félbehagyott beruházás miatt
  - 6.3.2. Felújított tárgyi eszköz értékesítésekor a felújítás előtti állapot külön számlázása
  - 6.3.3. Beruházás alatt lévő ingatlan átértékelése
  - 6.3.4. Bérelt épületen végzett beruházás értékhelyesbítése