

Ezt a tájékoztatót egy független harmadik fél készítette.

2023 november

MAGYARORSZÁG – A RÖVIDTÁVÚ SZÁLLÁSHELY-SZOLGÁLTATÁS ADÓ VONATKOZÁSAI

A következő információk egy tájékoztató részét képezik, amely az esetlegesen felmerülő adókötelezettségeidről való tájékozódást szolgálja, amelyek Magyarországon nyújtott rövidtávú szálláshely-szolgáltatás esetén jelentkezhetnek.

Az adózás bonyolult lehet, ezért fontos, hogy naprakész legyél adókötelezettségeidről, és azoknak eleget tegyél. Az adóbevallások időszerű elkészítése, benyújtása és az adók megfizetése a te felelősséged.

Amennyiben rövidtávú szálláshely-szolgáltatási tevékenységet végzel Magyarországon, meg kell bizonyosodnod arról, hogy érted a következő adókat, és amelyek rád vonatkozik, azt megfizeted:

- Jövedelemadók
- Általános forgalmi adó (ÁFA)

Kérjük vedd figyelembe, hogy a tájékoztatóban foglalt információ nem teljeskörű, és nem minősül jogi tanácsnak. Amennyiben nem vagy biztos helyi adófizetési kötelezettségeidben, szorgalmazzuk, hogy ellenőrizd azt a helyi hatóságokkal, vagy tanácsért keress fel képzett szakembert.

Kérjük vedd figyelembe, hogy a tájékoztatót nem valós időben frissítjük, ezért ellenőrizd, hogy a jogszabályok vagy eljárások változtak-e a közelmúltban.

Felhívjuk továbbá a figyelmedet arra, hogy az Airbnb esetlegesen köteles beszámolni a platform felhasználóinak jövedelméről. Ebből fakadóan, ha eltérés van az Airbnb által rendelkezésre bocsátott adatok és az éves jövedelemadó bevallásodban bevallott jövedelem között, az adóhatóság kérdéseket tehet fel neked ezzel kapcsolatban.

SZEMÉLYI JÖVEDELEMADÓ

Amennyiben egy személy jövedelmet szerez Magyarországon, valószínű, hogy az e jövedelmet terhelő adó egy meghatározott százalékát köteles megfizetni a magyar adóhatóságnak. Az alábbiakban található egy rövid áttekintés a Magyarországon végzett rövidtávú szálláshely-szolgáltatásból származó jövedelmet esetlegesen terhelő adóról, és arról, hogy ez az adó miként fizethető meg a magyar adóhatóságnak.

Magyarországon az adóév január 1-től december 31-ig tart.

A jövedelemadó hatálya alá kerülés Magyarországon

Amennyiben magyar ingatlan bérbeadásából származó jövedelmed van, ez a jövedelem adóköteles Magyarországon.

Adó bevallása Magyarországon

Amennyiben magánszemély bérelte a szálláshelyet, a 2023. évre vonatkozó személyi jövedelemadó bevallást vagy (i) elektronikus vagy (ii) papír alapon kell a 23SZJA nyomtatványon benyújtani. A nyomtatvány megtalálható a magyar adóhatóság [honlapján](#).

Adó bevallása - benyújtási határidő

A személyi jövedelemadó bevallás benyújtására előírt határidő az adóévet követő év május 20. napja (például: a 2023. január 1. és 2023. december 31. közötti időszakra vonatkozó adóbevallás benyújtására 2024. május 20. a határidő).

Adó bevallása - fizetési határidő

Negyedéves adóelőleg fizetési kötelezettség van Magyarországon. Az erre vonatkozó határidő a negyedévet követő hó 12. napja (például: április, július, október és január 12.).

Ez az általányadózásra is alkalmazandó, amely az alábbiakban ismertetésre kerül.

Nemzeti Adó- és Vámhivatal kapcsolattartási adatok

A magyar adóhatóság kapcsolattartási adatai az alábbiakban találhatóak:

- <http://nav.gov.hu/nav/kapcsolat>
- https://nav.gov.hu/en/contact/Tax_and_Customs_Directorates_of_the_NTCA

Személyi jövedelemadó mértéke Magyarországon

Magánszemélyek számára két adózási lehetőség érhető el a rövidtávú szálláshely-szolgáltatásból származó jövedelmet terhelő személyi jövedelemadó fizetése esetén.

Az első adózási lehetőség az általányadózás. Átalányadózás választása érdekében a T101 nyomtatvány használatával szükséges bejelentkezni az első évben, és ezt feltüntetni az ezt

követő éves adóbevallásaidon. Ha nem választasz átalányadózást, nem használhatod ezt a lehetőséget.

Átalányadózás csak a szálláshely-szolgáltató tulajdonában lévő legfeljebb 3 ingatlan vonatkozásában választható, feltéve, hogy az adott ingatlan esetében a szobák száma a 8-at, az ágyak száma a 16-ot nem haladja meg, és a szálláshely-szolgáltató ugyanannak a személynek adóévenként 90 napot meg nem haladó időtartamra nyújt szálláshely-szolgáltatást. Az átalányadó mértéke évente hálósobánként és nappali szobánként 38 400 Ft és az adófizetési kötelezettséget negyedévente fizetendő adóelőleg fizetése útján kell teljesíteni a releváns naptári negyedévet követő hónap 12. napjáig. Amennyiben a tevékenység év közben kezdődik vagy ér véget, csak az adó erre az időszakra vonatkozó releváns részét szükséges megfizetni. A tételes átalányadót a tevékenység megszűntetése esetén a megszűntetés negyedévet követő 15 napon belül kell megfizetni. Átalányadózás esetén nincs lehetőség költségek bérbeadásból származó jövedelemből történő levonására, és nincs további adófizetési kötelezettség a magyar adóhatóság felé. Kifejezetten a területedre jellemző helyi adó kötelezettség azonban még felmerülhet.

Ha nem választod az átalányadózást, a rövidtávú szálláshely-szolgáltatásból származó jövedelmed önálló tevékenységből származó jövedelemnek minősül. A személyi jövedelemadó mértéke 2023-ban pedig erre a jövedelemre 15%.

Ha bármi kétséged merül fel a jövedelmed megfelelő adókezelésével kapcsolatban, érdemes lehet adószakértőhöz fordulnod tanácsért.

A magánszemély rövidtávú szálláshely-szolgáltatásból származó jövedelméből jellemzően levonható költségek

Ahogy fentebb jeleztük, ha az átalányadózás lehetőségét választottad, nem lehetséges költségeket a bérbeadásból származó jövedelemből levonni.

Hagyományos adózás esetén két mód van a költségek levonására. Levonhatod költségként a bérbeadásból származó jövedelem 10%-át, vagy levonhatod a bérbeadásból származó jövedelemből kifizetett tényleges költségeket.

A ténylegesen kifizetett költségek levonásának választása esetén a következő költségek vonhatók le a bérbeadásból származó jövedelemből:

- Szolgáltatási díj, mint az Airbnb szolgáltatási díj
- Értékcsökkenés
- A megfizetett egyéb adók, ideértve a saját szociális hozzájárulási adót, egészségügyi szolgáltatási járulékot, levonhatók a felmerülésüktől számított öt éven belül egy önellenőrzött személyi jövedelemadó bevallás nyomtatvány segítségével.

A jelzáloghitel-törlesztések és a biztosítás levonása nem megengedett.

Különös személyi jövedelemadó kedvezmények Magyarországon, amely igénylésére rövidtávú szálláshely-szolgáltatást végző magánszemély jogosult lehet

A családi adókedvezmény csökkentheti az adóalapot, amennyiben nem választottad az átalányadózás lehetőségét. A családi adókedvezmény az eltartottak számától függ. Az eltartott fogalmát a személyi jövedelemadóról szóló törvény a következőképpen határozza meg: az, aki a családok támogatásáról szóló törvény szerint a családi pótlék összegének megállapítása szempontjából figyelembe vehető vagy figyelembe vehető lenne.

- egy eltartott esetén 66 670 Ft
- kettő eltartott esetén 133 330 Ft
- három és minden további eltartott esetén 220 000 Ft

A családi kedvezmény minden olyan kedvezményezett eltartott után, aki a családok támogatásáról szóló törvény szerint tartósan beteg, illetve súlyosan fogyatékos személynek minősül, jogosultsági hónaponként és kedvezményezett eltartottanként 66 670 forinttal növelt összegben vehető igénybe.

Külföldi illetőségű magánszemélyek valószínűsíthetően nem jogosultak családi adókedvezményre.

Adókedvezményekkel kapcsolatos további információkért, kérjük, látogass a magyar adóhatóság honlapjára.

Értékcsökkenési leírás elszámolása (például: beruházási kedvezmény, elhasználódás).

Az értékcsökkenési leírás költségként történő elszámolása csak abban az esetben érhető el, amennyiben megvásároltad az ingatlant. Értékcsökkenés elszámolását nem kérheted, ha az ingatlant ajándékozás vagy öröklés útján szerezted meg.

A legtöbb ingatlan esetében az értékcsökkenés mértéke a vételár 2%-a évenként.

Ingóságok esetében az értékcsökkenés mértéke az ingóság típusa alapján változik. Az értékcsökkenés mértéke lehet 33%, 20%, 14.5%, 10% vagy 7%, de az adózó bizonyos körülmények fennállása esetén akár 50%-os értékcsökkenési mértéket is választhat. Az értékcsökkenés mértékének meghatározása attól függ, hogy az ingóság melyik típusba sorolható. Azt javasoljuk, hogy kérd helyi adószakértő tanácsát annak érdekében, hogy egyértelmű iránymutatást kapj kifejezetten a te helyzetetredre.

Magyar jövedelemadó kötelezettség külföldi illetőségű magánszemély számára

Amennyiben külföldi illetőségű vagy, a jövedelmed magyarországi adózása Magyarország kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményei alapján történik, mivel a rövidtávú szálláshely-szolgáltatásból származó jövedelem ingatlanból származó jövedelemnek minősül.

Külföldi illetőségűként a magyarországi lakosokkal azonos adókötelezettség terhel, tehát jogosult vagy átalányadózást választani. Egyebekben a téged terhelő adó mértéke 15%, akárcsak a belföldi illetőségűeknek.

Külföldi illetőségűként nem vagy jogosult a családi adókedvezményre, hacsak nem jövedelmed legalább 75%-a Magyarországon adóztatható és illetőséged szerinti országban nem vagy ilyen adókedvezményre jogosult.

Külföldi illetőségűként adóazonosító jelre lesz szükséged annak érdekében, hogy adókötelezettségednek eleget tegyél. Adóazonosító jelt a T34 nyomtatvány benyújtásával igényelhetsz. Adóazonosító jel igénylésére csak egy alkalommal van szükség (vagyis nem évente). 2024-ben lehetőség van adóazonosító jel igénylésére a 2023-as adókötelezettségek teljesítéséhez, de az adóbevallás benyújtására a fentebb már említett határidőig sor kell, hogy kerüljön. Vedd tehát figyelembe, hogy mielőtt teljesítenéd ezt a kötelezettséget, igényelned kell adóazonosító jelt.

Magyar magánszemély magyar jövedelemadó kötelezettségei külföldi bérbeadásból származó jövedelem esetén

Ha a külföldi bérbeadásból származó jövedelem olyan országból származik, amellyel Magyarországnak van kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye, akkor e jövedelem után Magyarországon nem kell adót fizetni. Ugyanakkor ennek a jövedelemnek szerepelnie kell a magyar adóbevallásodban.

Magyarországnak minden EU és OECD országgal van kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye.

Általánosan fizetendő építményadó

Építményadót a helyi önkormányzatok vetnek ki. Az adó önkormányzatonként változik; azonban mértéke nem lehet magasabb, mint négyzetméterenként 1100 Ft vagy az ingatlan helyesbített értékének 3.6%-a. Az ingatlan helyesbített értéke a tényleges érték 50%-a, vagyis az adó mértéke nem lehet magasabb, mint az ingatlan értékének 1.8%-a.

Néhány önkormányzat nem alkalmaz építményadót, és legtöbb esetben az építményadó mértéke alacsonyabb, mint a fent említett maximum mérték.

Kifejezetten a rövidtávú szálláshely-szolgáltatást biztosító ingatlanok után fizetendő építményadó

Ugyan Magyarországon nincs kifejezetten a rövidtávú szálláshely-szolgáltatást terhelő építményadó, elég gyakori, hogy az önkormányzatok csak a nem tulajdonos által lakott ingatlanokra vetnek ki építményadót.

Vagyónátruházásból származó jövedelem Magyarországon

Magyar ingatlantulajdon átruházásából származó jövedelem csak akkor esik adófizetési kötelezettség alá, ha az ingatlant az elmúlt 5 éven belül vásárolták. Például, a 2023-ban eladott ingatlan átruházásából származó jövedelem nem esik adófizetési kötelezettség alá, ha az ingatlant 2018-ban vagy korábban vásárolták.

Az adó mértéke a bevétel 15%-a, ami azonban annál nagyobb mértékben csökkenthető, minél tovább tartja a tulajdonában az ingatlant az illető. Ezt az adót az adóévet követő év május 20-ig be kell fizetni és be kell vallani.

Példa adószámítás		
Laura tulajdonában van egy 2 hálósobás ingatlan Budapesten. A felesleges szobát hétvégezte kiadja.		
Laura 2023-ban összesen 120 000 Ft bérleti díjat kapott		
Laurának a következő költségei merültek fel az ingatlannal kapcsolatban 2023-ban:		
<ul style="list-style-type: none">• 3500 Ft helyi építményadó• 24 000 Ft online jutalék és• 16 000 Ft elektromos áram/gáz		
		Ft
Bérleti díj		120 000
Levonható költségek		
	Helyi építményadó	3 500
	Elektromos áram/gáz	16 000

	Online jutalék ¹	24 000
<i>Nettó adóztatható bérleti díj</i>		76 500
	Személyi jövedelemadó (15%)	11 475
	Összesen fizetendő adó	11 475
*Ahogyan azt fentebb már jeleztük, a jelzáloghitel-törlesztések és a biztosítás levonása nem megengedett.		
** <i>Laura a fent említettek szerint átalányadózást is választhat.</i>		

ÁLTALÁNOS FORGALMI ADÓ

Az általános forgalmi adó bonyolult lehet, ezért szánj rá időt, hogy megértsd a szabályait, mivel rád és helyzetedre is alkalmazni kell azokat.

Általánosságban véve az általános forgalmi adó (ÁFA) egy fogyasztást terhelő adó Magyarországon. A legtöbb termékértékesítés és szolgáltatásnyújtás ÁFA köteles Magyarországon.

Aki terméket értékesít és/vagy szolgáltatást nyújt Magyarországon, köteles lehet ÁFA-t felszámítani, és megfizetni azt a magyar adóhatóságnak. Mint minden adó esetében, a lehetséges magyarországi ÁFA fizetési kötelezettséged kapcsán is azt javasoljuk, hogy kérd adószakértő tanácsát.

Ha jelenleg szobát adsz ki vendégeknek, lehetséges, hogy hozzá kell adnod az ÁFA összegét a bérleti díjhoz, és be kell fizetned azt a magyar adóhatósághoz. Mivel nem az Airbnb a szálláshely-szolgáltató, a szálláshely-szolgáltató házigazda felelősségi körébe tartozik, hogy figyelembe vegye a bérleti díj helyi ÁFA kötelezettségét.

Kell-e ÁFA-t beszédnem a vendégektől, ha rövidtávú szálláshely-szolgáltatást végzek Magyarországon?

Általánosságban véve, a Magyarországon adóköteles tevékenységet végző köteles ÁFA alanyként bejelentkezni és tevékenysége során ÁFA-t felszámítani, függetlenül a szolgáltatásnyújtás nyereségességétől. Jelenleg nincs Magyarországon ÁFA bejelentkezés kapcsán bejelentkezési értékhatár. Amint megkezdted tehát a rövidtávú szálláshely-szolgáltatást, be kell jelentkezned ÁFA alanyként.

¹ Az Airbnb szolgáltatási díja e levonás tekintetében online jutaléknak tekinthető, és mint ilyen, levonható.

A Magyarországon található nyaralás célját szolgáló szálláshely szolgáltatása adóköteles ügylet, függetlenül attól, hogy belföldi vagy külföldi illetőségűnek minősülsz. Következésképp, ha külföldi illetőségűként Magyarországon található a szolgáltatott szálláshelyed, szintén be kell jelentkezned ÁFA alanyként.

Ha azonban magyarországi illetőségű adóalany vagy, és nem folytatsz más, áfa-köteles tevékenységet, akkor a bejelentkezés során választhatod az áfa-kötelezettség alóli alanyi adómentességet, feltéve, hogy a nyújtott szálláshely-szolgáltatások értékének összege nem haladja meg a 12 000 000 forintot egy évben. Ebben az esetben nem kell áfát befizetned, de bizonyos bejelentési kötelezettségeknek ilyenkor is eleget kell tenned, és nyugtát vagy számlát kell a szolgáltatásnyújtásról kiállítanod.

Mielőtt ezt a lehetőséget választanád, fontold meg a szakértővel való konzultációt, vagy további információért látogass el a magyar adóhatóság honlapjára.

Alkalmazandó rám az ÁFA. Hogyan határozom meg mennyi adót kell beszednem a vendégeimtől?

Az ÁFA mértéke országonként és időszakonként változik. Azt javasoljuk, hogy ezt rendszeresen ellenőrizd a helyi adóhatósággal annak érdekében, hogy tudd az aktuálisan alkalmazandó ÁFA mértéket abban az országban, ahol ÁFA fizetési kötelezettséged áll fenn.

Például, e dokumentum kiadásakor a nyaralás célját szolgáló szálláshely-szolgáltatásra alkalmazandó ÁFA mértéke 5% Magyarországon. Nyaralás célját szolgáló szálláshely-szolgáltatás a turisztikai céllal érkező vendégek számára történő szálláshely-szolgáltatás.

Ugyanakkor jelenleg vannak más ÁFA mértékek is hatályban Magyarországon, ezért azt javasoljuk, hogy adószakértő tanácsa alapján bizonyosodj meg arról, a te szolgáltatásaidra melyik adómérték alkalmazandó.

További tájékoztatásért az ÁFA alanyként történő bejelentkezésről, kérjük keresd fel a magyar adóhatóság [honlapját](#).

Alkalmazandó rám az ÁFA. Hogyan szedem be az ÁFA-t a vendégektől?

Ha megbizonyosodsz róla, hogy a vendégeknek nyújtott szolgáltatásaidra ÁFA-t kell felszámítanod, kérjük, hogy vedd figyelembe ezt az ÁFA-t a vendégeidtől be kell szedned, azt be kell vallanod és meg kell fizetned a magyar adóhatóságnak a hatályos adóeljárési szabályokkal összhangban

Az ÁFA fizetés egy időszakonként teljesített ÁFA bevallás benyújtásával történik. ÁFA bevallások benyújtására havonta vagy negyedévente leszel köteles. A havi ÁFA bevallást a tárgyhónapot követő hó 20. napjáig, az évközi ÁFA bevallást a negyedévet követő hó 20. napjáig kell az adóhatósághoz benyújtani. Az ÁFA fizetési kötelezettségnek az ÁFA bevallás benyújtására előírt határidőn belül kell eleget tenni.

A vendégeknek történő nyugta- vagy számlaadás akkor is kötelező, ha a vendég az Airbnb platformján keresztül fizet a szolgáltatásért. Kérünk, hogy tájékozódj erről [itt](#).

További tájékoztatást az adóbevallás benyújtásáról a magyar adóhatóság [honlapján](#) találhatsz.

Előfordulhatnak arra vonatkozó követelmények is, hogy az ÁFA összegét tartalmazó vagy az ÁFA összegét nem tartalmazó árat kell-e alkalmaznod. Azt javasoljuk, hogy az árral és a számlázással kapcsolatos kötelezettségeidről egy helyi adószakértő tanácsa alapján bizonyosodj meg.

Turizmusfejlesztési hozzájárulás

Szállásadóként a szálláshely-szolgáltatás nyújtása után turizmusfejlesztési hozzájárulást kell fizetned. A hozzájárulást a szolgáltatás ÁFA nélküli ellenértéke után kell megfizetni és 4% a mértéke.

A hozzájárulás bevallása és megfizetése főszabály szerint az ÁFA bevallás időszakához igazodik, ugyanakkor arról az időszakról, amelyről ÁFA-bevallás benyújtására nem vagy köteles, a hozzájárulás-köteles szolgáltatásnyújtás teljesítési időpontját követő év február 25-ig kell bevallást benyújtani.

A hozzájárulást a NAV honlapján elérhető ['TFEJLH'](#) nyomtatványon kell bevallani. Bevallási kötelezettség nem áll fenn, ha az adott bevallási időszakban nem nyújtasz turizmusfejlesztési hozzájárulás-köteles szolgáltatást.

Idegenforgalmi adó

Az általad nyújtott szállást igénybe vevő személyt idegenforgalmi adó fizetési kötelezettség terheli, amit szállásadóként neked kell beszedned. Szállásadóként az idegenforgalmi adót akkor is be kell fizetned, ha annak beszedését a magánszemélytől elmulasztottad.

Szállásadóként az idegenforgalmi adóról a tárgyhónapot követő hónap 15. napjáig kell az illetékes önkormányzati adóhatósághoz az általa erre a célra rendszeresített nyomtatványon bevallást benyújtani.