



---

Pázmány Law Working Papers  
2025/2

**Butor Gábor**  
**Az ingatlan bérbeadás kapcsán  
felmerülő egyes áfa relevanciájú  
kérdések, különös tekintettel a  
bérbeadás határterületeire**

---

Pázmány Péter Katolikus Egyetem  
Pázmány Péter Catholic University Budapest

<http://jak.ppke.hu>

<http://www.plwp.eu/>

ISSN: 2062-9648

Az ingatlan bérbeadás kapcsán felmerülő egyes áfa relevanciájú kérdések, különös tekintettel a bérbeadás határterületeire

BUTOR GÁBOR<sup>1</sup>  
PhD hallgató (PPKE JÁK)

## 1. BEVEZETÉS

Az Eurostat adatai szerint az áfa valamennyi uniós tagállamban az egyik fő bevételi forrás.<sup>2</sup> Ezt illusztrálандó, Magyarországon az éves áfa bevétel a bruttó hazai össztermék (GDP) mintegy 10%-ára tehető.<sup>3</sup> Az áfa az uniós költségvetés kulcsfontosságú finanszírozási forrása is egyben, mivel a nemzeti szinten beszedett áfa 0,3%-át saját forrásként átutalják az Európai Uniónak, ami a teljes uniós költségvetés 12 %-át teszi ki.<sup>4</sup>

Az áfa szabályozás egésze az elmúlt években több lényegi módosításon is átesett. Mindazonáltal az áfára vonatkozó szabályok még mindig sok kívánni valót hagynak maguk után. A szabályozás túlságosan bonyolult, nehezen követhető, értelmezhető, a gyakorlati alkalmazása így nehézkes. Az új irányelvek bevezetése miatti módosítások az utóbbi tíz évben megnehezítették, és nem megkönnyítették a törvény használatát és értelmezését. A bonyolult, nehezen értelmezhető, és a gyakorlatban nehezen alkalmazható jogszabályok maguk után vonják az értelmezési kérdéseket. Ennek következményeként megállapíthatjuk, hogy ez az az adónem, amelyet a legtöbbször tett vizsgálat tárgyává az Európai Bíróság.<sup>5</sup>

A jelen tanulmányban a gazdasági élet egyik leggyakrabban előforduló ügylettípusa, az ingatlan bérbeadás kapcsán felmerülő egyes áfa vonatkozású kérdéseket vizsgálom meg, figyelemmel arra, hogy e témakör kapcsán is számos értelmezési nehézség merül fel, illetve az ingatlan bérbeadást érintő kérdésekkel az Európai Bíróság is több alkalommal foglalkozott.

## 2. A BÉRBEADÁS ÁLTALÁNOS FORGALMI ADÓ SZEMPONTÚ FOGALMA

Az Áfa tv.<sup>6</sup> a bérbeadás (illetve bérbevétel) vonatkozásában különálló fogalmat<sup>7</sup> tartalmaz. A fogalom alapján a polgári jogi értelemben vett bérleti szerződésen alapuló jogviszony<sup>8</sup> mellett minden olyan egyéb jogviszony is bérbeadásnak minősül, amelynek tartama alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti vagy téríteni köteles a kötelezetteknek. E fogalommeghatározásból következik, hogy a klasszikus bérbeadáson (amelyben a bérbeadó főkötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja, vagyis a dolog

<sup>1</sup> E-mail cím: gabor.butor@btpartners.hu; telefonszám: 30/977-40-71

<sup>2</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tax\\_revenue\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tax_revenue_statistics)

<sup>3</sup> A 2023. évi költségvetés közvetlen bevételei és kiadásait tartalmazó fejezet szerint a 2023. évre tervezett áfa bevétel 7.099.683,7 millió forint, amely a bruttó hazai össztermék (GDP) mintegy 10,4%-ára tehető. Budapest, 2022. június 14.

<sup>4</sup> Javaslat A Tanács Irányelve a 2006/112/EK irányelvnek a digitális korhoz igazodó héaszabályok tekintetében történő módosításáról. COM(2022) 701 final

<sup>5</sup> ERDŐS Éva: *Az általános forgalmi adóztatás jogi alapjai és lehetséges fejlesztési irányai*. Kúria Közigazgatási-Munkaügyi Kollégium Joggyakorlat-elemző Csoport összefoglaló vélemény. 2014.El. II.JGY.1/2.

<sup>6</sup> Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.)

<sup>7</sup> Áfa tv. 259. § 4. pont

<sup>8</sup> A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:331. § (1) bekezdése bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezése alapján: „Bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles.”

birtoklási és használati jogát részére biztosítsa, továbbá a bérleti jogviszony fennállásának egész tartama alatt a használatot tőrje) túlmenően bármely olyan konstrukció bérbeadásnak minősül, amely vonatkozásában az ingatlan időleges használatért ellenérték fizetendő, azaz nem a polgári jogi besorolás irányadó. Kiemelendő ugyanakkor, hogy az ingyenes ingatlan bérbeadás áfa szempontból nem minősül ingatlan bérbeadásnak, mivel a fogalom szükségszerű részét képezi az ellenérték, amely ingyenes ügylet esetében hiányzik. Szintén a fogalommeghatározásból következik, hogy az ingatlan bérbeadás nem tekinthető termékértékesítésnek, ezáltal szolgáltatásnyújtásnak minősül, figyelemmel az Áfa tv. azon szabályára,<sup>9</sup> amely szerint bármely olyan ügylet, amely az Áfa tv. értelmében nem termék értékesítése, áfa szempontból szolgáltatásnyújtás.

A Héa Irányelv<sup>10</sup> a bérbeadás fogalmát nem határozza meg, ugyanakkor annak tartalmának mibenlétével az Európai Bíróság több ítéletében is foglalkozott. Az Európai Bíróság e tekintetben hozott döntései alapján az ingatlan bérbeadás fogalmát (mint főszabály szerint adómentesség alá tartozó ügyletet) megszorítóan kell értelmezni, mivel kivételt képeznek azon általános elv alól, miszerint minden szolgáltatásra áfát kell kivetni.<sup>11</sup> Mindemellett az Európai Bíróság úgy foglalt állást, hogy az uniós jogi értelmében vett „ingatlan bérbeadás” fogalmának alapvető jellemzője abban rejlik, hogy a szerződést kötő másik felet meghatározott időtartamra és fizetés ellenében az ingatlan birtokba vételének joga úgy illeti, mintha ez a személy lenne a tulajdonos, és hogy bármely más személyt kizárnak e jog gyakorlásából. Annak meghatározásához, hogy egy szerződés ingatlan bérbeadásnak minősül-e, figyelembe kell venni az ügylet összes jellemzőjét és azokat a körülményeket, amelyek között létrejön. E tekintetben a döntő tényező a szóban forgó ügylet objektív jellege, függetlenül attól, hogy a felek hogyan minősítik az ügyletet.<sup>12</sup>

Az Európai Bíróság egyik ügyben<sup>13</sup> egy labdarúgó-stadion sportlétesítményeinek használatára irányuló szerződés minősítésével foglalkozott. A szerződés szerint a labdarúgó-stadion ellenszolgáltatásért cserébe került a labdarúgóklub használatába, azonban bizonyos jogok és jogkörök a tulajdonos javára maradtak fenn, továbbá a térítési összeg nagyjából 80 százalékát olyan jellegű szolgáltatások tették ki, mint például különböző fenntartási, tisztítási, karbantartási munkák, valamint a szabályoknak való megfeleléshez szükséges munkálatok. E megállapodás kapcsán a kérdést előterjesztő nemzeti bíróság arra várt választ, hogy a vonatkozó használati és üzemeltetési lehetőség ingatlan bérbeadásnak minősül-e. Az Európai Bíróság az ügyben úgy foglalt állást, hogy az említett szerződés nem bérbeadásnak, hanem olyan komplex ügyletnek minősül, amely a maga összességében – az általános adómérték alá tartozó – szolgáltatásnyújtásnak tekinthető. Az Európai Bíróság megállapította továbbá, hogy az ingatlanok bérbeadása, bár gazdasági tevékenységnek minősül, általában passzív jellegű tevékenység, amely nem hoz létre jelentős hozzáadott értéket. Ezt a tevékenységet ezért meg kell különböztetni más, azon ipari vagy kereskedelmi jellegű tevékenységektől, amelyek tárgya jellemzően inkább szolgáltatás nyújtása, mint csupán valamely dolog rendelkezésre bocsátása, például golfpálya használatának joga, híd használatára vonatkozó díjfizetés ellenében biztosított jog vagy akár cigarettaautomaták valamely kereskedelmi egységben történő felállítására vonatkozó jog.<sup>14</sup> Ezt a logikát követve az Európai Bíróság azt is megállapította egy másik ügyben, hogy az adatközponti tárolási szolgáltatások, amelyek keretében e szolgáltatások

---

<sup>9</sup> Áfa tv. 13. § (1) bekezdés

<sup>10</sup> A Tanács 2006/112/EK irányelve a közös hozzáadottértékadó-rendszerről

<sup>11</sup> Ld. például: C-270-09. sz. ügy MacDonald Resorts [ECLI:EU:C:2010:780]

<sup>12</sup> Ld. ebben az értelemben: C-326/99. sz. ügy Stichting "Goed Wonen" [ECLI:EU:C:2001:506] és a C-108/99. sz. ügy Cantor Fitzgerald International [ECLI:EU:C:2001:526]

<sup>13</sup> C-55/14. sz. ügy Régie communale autonome du stade Luc Varenne [ECLI:EU:C:2015:29]

<sup>14</sup> C-278/18. sz. ügy Sequeira Mesquita [ECLI:EU:C:2019:160]

nyújtója szerverszerveket bocsát az ügyfelei rendelkezésére annak érdekében, hogy azok ott elhelyezzék szervereiket, és olyan járulékos árukat és szolgáltatásokat nyújt a részükre, mint az elektromos áram, vagy olyan különböző szolgáltatások, amelyek e szerverek optimális körülmények között történő használatának biztosítására szolgálnak, csak bizonyos feltételek mellett minősülnek ingatlanok bérbeadására irányuló szolgáltatásoknak. E feltételek egyrészt, hogy a szolgáltató részéről valamely terület vagy hely ügyfelei részére passzív rendelkezésre bocsátására kerüljön sor, amellyel biztosítja számukra azt a jogot, hogy azt úgy használják, mintha tulajdonosok lennének, másrészt pedig a szerverszervek ne képezzék szerves részét azon épületnek, amelyben azokat felszerelték.<sup>15</sup>

### 3. AZ INGATLAN BÉRBEADÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ADÓKEZELÉS

Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pontja értelmében mentes az adó alól az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása. A szakirodalom szerint a főszabály szerinti adómentesség legfőbb oka, hogy az ingatlant, lakásokat üzletszerűen bérbeadó vállalkozások ne kerüljenek versenyhátrányba az ingatlant nem-gazdasági tevékenység keretében bérbeadó magánszemélyekkel szemben.<sup>16</sup>

Az Áfa tv. 86. § (2) bekezdés alapján az (1) bekezdés l) pontja nem alkalmazható az olyan bérbeadásra, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának minősül, a közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló bérbeadásra, az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadására, valamint a széf bérbeadására. Az Áfa tv. ezen rendelkezései a Héa Irányelv 135. cikk (1) bekezdés l) pontjában és (2) bekezdés b) pontjában foglalt előírásokat ültetik át a magyar jogba.

Hasonlóan az ún. régi ingatlan értékesítéséhez, az Áfa tv. 88. § (1) bekezdés b) pontja lehetővé teszi a belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok számára, hogy az ingatlan bérbeadásukat adókötelessé tegyék. Az adóalany az ingatlan bérbeadásra választott adókötelezettségtől a választása évét követő ötödik naptári év végéig nem térhet el (az ötéves szabály tehát ez esetben is alkalmazandó).<sup>17</sup> Az adófizetési kötelezettség választható valamennyi ingatlanra kiterjedően, illetve az adóalanyt megilleti annak a lehetősége is, hogy kizárólag az egyéb ingatlanokra és földterületekre nézve éljen választási jogával, míg a lakóingatlanokat illetően az eltérés ellenére is adómentes körben hagyja.<sup>18</sup> Nemcsak akkor van mód az adókötelessé tétel évközi bejelentésére az ingatlan bérbeadással összefüggésben, ha az adóalany azt új tevékenységként veszi fel az év során, hanem akkor is, ha a bejelentett tevékenységei között ugyan szerepelt a bérbeadás, de azt ténylegesen nem folytatta az adókötelessé tétel választását megelőzően. Az ingatlan bérbeadási, illetve értékesítési tevékenységre vonatkozó adókötelessé tétel választása (bejelentése) esetén nem követelmény, hogy az adóalany ilyen tartalmú tevékenységet folytasson, illetve az sem, hogy az ingatlan bérbeadási tevékenység bejelentésére vonatkozó kötelezettségének eleget tegyen választása (bejelentése) elfogadásához (rögzítéséhez). Az adóalanynak lehetősége van egyetlen ilyen – folyamatos tevékenységnek nem minősülő – ügylet esetén is választania és alkalmaznia az adókötelessé tételt. A tevékenység bejelentésének elmulasztása esetén az adóalany felszólítható kötelezettsége teljesítésének pótlására, de választási joga nem vitatható el.<sup>19</sup>

<sup>15</sup> C-215/19. sz. ügy Veronsaajien oikeudenvolvontayksikkö [ECLI:EU:C:2020:518]

<sup>16</sup> ERDŐS Gabriella, ÖRY Tamás, VÁRADI Adrienn: *Az Európai Unió adójoga*, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2021.

<sup>17</sup> Áfa tv. 88. § (5) bekezdés

<sup>18</sup> HORVÁTH Dávid: *Az ingatlan-bérbeadás szabályai - I. rész, Adó szaklap*, 2022/11.

<sup>19</sup> 2016/23. Adózási kérdés - ingatlan értékesítés, bérbeadás adókötelessé tételére irányuló választás bejelentése [NGM Fogasztási és Forgalmi Adók Főosztály 8813-1/2016., NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2216964729.; AVÉ 2016/3.]

Az ingatlan bérbeadás adókötelessé tétele kapcsán fontosnak tartom kiemelni, hogy adókötelezettség választása esetén a főszabály szerinti egyenes adózás alkalmazandó (ellentétben az ingatlan értékesítés adókötelessé tételének esetével).

Az ingatlan bérbeadás adókötelessé tétele, illetve az alanyi adómentesség viszonya külön vizsgálendő. Az adóalany, függetlenül attól, hogy korábban élt az Áfa tv. 88. §-a szerint az adókötelezettség választásának jogával, bejelentkezhet az alanyi adómentesség alá. Az alanyi adómentes időszak alatt történő ingatlan bérbeadás adómentesen történik, levonási jog nélkül.<sup>20</sup> Mindemellett, az ingatlanok adóköteles bérbeadására vonatkozó korábbi választásnak 5 éves időtartama az alanyi adómentesség időszaka alatt nem nyugszik, hanem folyamatosan halad előre. Tehát abban az esetben, ha az alanyi adómentesség megszűnésének az időpontjáig az ingatlanok adóköteles bérbeadására vonatkozó 5 éves időtartam még nem telt el, akkor az ingatlanok bérbeadása tekintetében korábban áfa kötelezettséget választó áfa alanyok az alanyi adómentesség megszűnésének időpontjától az 5 éves időszak végéig ismét adókötelesen kötelesek végezni a választásukkal érintett tevékenységeket.<sup>21</sup>

#### 4. AZ INGATLAN BÉRBEADÁS SAJÁTOS ESETEI, HATÁRTERÜLETEI

A kérdéskör kapcsán kiemelendő, hogy – amint arra a fentiekben utaltam – az Áfa tv. 86. § (2) bekezdés alapján az ingatlan bérbeadásra vonatkozó adómentesség bizonyos esetekben nem alkalmazható (azaz ekkor ingatlan bérbeadásról van szó, de mégsem alkalmazható az adómentesség). Az ezen kivételek ennek kapcsán kiadott értelmezések jellemzően az Áfa tv. 86. § (2) bekezdés a)-c) pontjait (kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás,<sup>22</sup> közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítása, ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadása) érintették.

A szálláshely-szolgáltatás és a bérbeadás elhatárolása, különös tekintettel arra figyelemmel jelent problémát, hogy számos esetben a szálláshely jellegű szolgáltatásnyújtás nem szállodai keretek között valósul meg, hanem például magán szálláshelyeken (ideértve az Airbnb és hasonló platformokon keresztül történő bérbeadást is). E tekintetben az Európai Bíróság úgy foglalt állást,<sup>23</sup> hogy önmagában az időtartam nem meghatározó elem annak eldöntése során, hogy a közösségi jog értelmében valamely szerződés ingatlan bérbeadásnak minősül-e, még akkor sem, ha a szálláshelyadás idejének rövidege megfelelő ismérvek bizonyulhat a szállodai szálláshelyadásnak a lakáscélú helyiségek bérbeadásától történő elhatárolásához. A tagállamok az ingatlanok bérbe-, és haszonbérbe adására vonatkozó mentességtől eltérően adóköteles szálláshelyadás fogalmának meghatározása során mérlegelési mozgástérrel rendelkeznek. A tagállamok tehát e rendelkezés átültetése során kötelesek meghatározni azon kritériumokat, amelyek az adóköteles ügyletek, valamint a nem adóköteles ügyletek – úgymint az ingatlanok bérbe-, illetve haszonbérbe adása – megkülönböztetésére számukra alkalmasnak tűnnek.<sup>24</sup> Az e vonatkozásban nyilvánosan elérhető hazai adóhatósági tájékoztató szerint a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás az általános forgalmi adó rendszerében ingatlan bérbeadásnak minősül. Mindazonáltal az ingatlan bérbeadásra vonatkozó adómentesség az

---

<sup>20</sup> 2009/44. Adózási kérdés - az ingatlan bérbeadásra vonatkozó adókötelezettség választása és az alanyi adómentesség [PM Forgalmi adók, Vám és Jövedéki főosztály 4724/1/2009. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 4007688300; AEÉ 2009/8.]

<sup>21</sup> KAMPLER Béla: Alanyi ÁFA-mentességet választók az ÁFA rendszerében, GELLÉN Klára (szerk.) *Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században*, 4., Iurisperitus Kiadó, 2023. 55-75.

<sup>22</sup> Ld. e vonatkozásban a KGD2016. 40. sz. döntést is.

<sup>23</sup> C-346/95. sz. ügy Elisabeth Blasi [ECLI:EU:C:1998:51]

<sup>24</sup> C-270-09. sz. ügy MacDonald Resorts [ECLI:EU:C:2010:780]

ingatlanok idegenforgalmi, turisztikai célú hasznosítására már nem terjed ki, függetlenül attól, hogy a bérbeadásra vonatkozó törvényi definíció alapján ez utóbbi hasznosítási forma is bérbeadásként kezelendő. A tájékoztató szerint kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásnak az általános forgalmi adózás szempontjából nem az ágazati jogszabályokban ilyenként meghatározott, illetve a Központi Statisztikai Hivatal által ilyen Szolgáltatások Jegyzéke (SZJ) szám alá besorolt szolgáltatásokat kell tekinteni, hanem a szolgáltatás jellegadó tartalma alapján kell a minősítést elvégezni. Kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásról beszélünk tehát minden olyan esetben, amikor az adóalany idegenforgalmi körben biztosít szállást a vendégének, azaz, ha olyan szálláshely szolgáltatásról van szó, amely alapvetően turisztikai, idegenforgalmi jellegű.<sup>25</sup> A szállásadás turisztikai (idegenforgalmi) jellegének vizsgálata során elsődlegesen azt kell figyelembe venni, hogy az adott szálláshely a működtetésének sajátosságaiból adódóan milyen időtartamú – azaz átmeneti, ideiglenes vagy életvitelszerű – tartózkodást biztosít a vendégek számára. Emellett a szállás biztosításához kapcsolódóan nyújtott kiegészítő szolgáltatások is befolyásolhatják a szállásadás turisztikai jellegét. Jellemzően idegenforgalmi, turisztikai jellegűnek, azaz kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásnak minősül az a szállásadás, amely elsődlegesen rövid távú, pár napos, esetleg néhány hetes – vagyis átmeneti jellegű – tartózkodást biztosít olyan módon, hogy ahhoz kiszolgálás, ellátás is szorosan kapcsolódik.<sup>26</sup>

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatására meghatározott követelményeket a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20) Korm. rendelet tartalmazza. A Kertv.<sup>27</sup> 2. § 23. pontja értelmében szálláshely-szolgáltatás alatt üzletszerű gazdasági tevékenység keretében, rendszerint nem huzamos jellegű éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtását kell érteni. A Kertv. 2. § 39. pontja alapján pedig magánszálláshely az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzá tartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb 8 és az ágyak száma legfeljebb 16. Az említett 239/2009. Korm. rendelet is a Kertv. értelmező rendelkezéseire utal vissza, továbbá a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 57/A. § (1) bekezdésében a szálláshely-szolgáltatók szűkebb körére egy speciális meghatározást olvashatunk, miszerint fizetővendéglátó tevékenységet folytatóknak kell tekinteni azt a magánszemélyt, aki – nem egyéni vállalkozóként – a Kertv. szerinti magánszálláshely-szolgáltatási tevékenységként nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.<sup>28</sup> Jól látható tehát a hivatkozott jogszabályhelyekből is, hogy míg a bérbeadásnál az ingatlan hosszabb távú használatba adása a cél, addig a szálláshely-szolgáltatásnál az adózó tekintetében amellet, hogy az ingatlanát átmeneti időre biztosítja szálláshelyként, megjelenik egyfajta szolgáltató jelleg is (például takarítás, reggeli). Ekkor tehát a tevékenység szolgáltatásjellege, üzletszerűsége kerül sokkal inkább előtérbe.

Szintén kérdésként merült fel a gyakorlatban a munkásszálló biztosításának minősítése áfa szempontból. Ahogyan az a fentiekből kitűnt, a kereskedelmi-szálláshely jellegadó sajátossága a turisztikai jelleg, amely a munkásszálló esetében vitathatatlanul nem áll fenn. Az e

---

<sup>25</sup> 2016/33. Adózási kérdés - kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást online foglalási rendszeren keresztül nyújtó adóalanyok adózására vonatkozó legfontosabb tudnivalók. [NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; AVÉ 2016/5.]

<sup>26</sup> BODA Péter: Szállásadással és vendéglátással kapcsolatos problémák az áfában – I. rész. *Adó szaklap*, 2022/3.

<sup>27</sup> A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.)

<sup>28</sup> KELEMENNÉ GÖRÖG Andrea Erzsébet: Adóköteles ingatlan-bérbeadás az általános forgalmi adó rendszerében. *Adó szaklap* 2022/14.

vonatkozásban kiadott hatósági értelmezés szerint ezért a munkásszállás nem idegenforgalmi körben biztosított szállás, hanem normál bérbeadás.<sup>29</sup>

Az Áfa tv. által további mentességként kerül hivatkozásra a közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló ingatlanok bérbeadása. E körben tipikusan olyan ingatlanokat kell érteni, amelyeket kifejezetten erre a célra létesítettek vagy alakítottak át. Ilyen ingatlanok elsődlegesen például parkolóházak, garázsok, üresen álló telkekből kialakított parkolók. Azonban önmagában az, hogy az adóalany egy üresen álló telket abból a célból veszi bérbe, hogy azon közlekedési eszközöket tároljon, még nem eredményezi automatikusan a közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló adóköteles ingatlanbérbeadást. Ugyanakkor, ha az adott ingatlant oly módon alakítják át, illetve olyan kialakításokat eszközölnék (például beléptető rendszer kiépítésével, sorompó elhelyezésével, parkolóautomata üzemelésével, parkolóhelyek felfestésével), amelyek kifejezetten közlekedési eszközök elhelyezésére, parkolási szolgáltatás biztosítására szolgálnak, akkor minden körülményt figyelembe véve az adott ingatlan bérbeadása a kötelező törvényi előírásnak megfelelően adóköteles.<sup>30</sup> Az e vonatkozásban kiadott hatósági értelmezés szerint például a szennyvíztelepnek a koncessziós szerződés alapján történő bérbeadása ingatlannal tartósan összekötött gépek és egyéb berendezések adóköteles bérbeadásának minősül.<sup>31</sup> Szintén érhető el hatósági értelmezés annak a megítélése kapcsán, amikor az adott ügylet egy étterem és kávézó céljára kialakított, különféle gépekkel és berendezésekkel felszerelt ingatlan bérbeadására irányul. Az e vonatkozásban kiadott állásfoglalás szerint mivel a partner egy adott felszereltségi szintű és állapotú ingatlant vesz bérbe, amelynek integráns részét képezik a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépek és berendezések, a társaság nem az ingatlannal tartósan összekötött gépek, egyéb berendezések adóköteles bérbeadását, hanem a gépekkel és berendezésekkel felszerelt ingatlan adómentes bérbeadását valósítja meg az értelmezés szerint.<sup>32</sup>

Gyakran felmerülő kérdés még a lakóingatlan és egy garázs együttes bérbeadásának megítélése. Ebben az esetben a komplex ügyletek áfa szempontú megítélésére vonatkozó szabályok adott ügyletre történő alkalmazhatósága vizsgálendő. E komplex kapcsolat minden esetben egyedileg, az adott ügylet konkrét körülményeire tekintettel ítélni lehet. A lakóingatlan egybeépült, annak szerves részét képező garázs, parkoló esetében valószínűsíthető, hogy ezek külön-külön bérbeadása nem vagy nehézkesen megvalósítható, és a bérbe vevő számára feltételezhetően a garázs, parkoló bérbevételére irányuló szándék nem különül el, nem jelenik meg önálló célként a lakóingatlan bérbevételétől, így hasonló esetben feltételezhetően mesterséges lenne az ügylet különálló elemekre bontása. Elmondható tehát, hogy amennyiben megállapítást nyert, hogy a garázs bérbeadása járulékosan kapcsolódik a lakóingatlan bérbeadásához, abban az esetben a garázs bérbeadása osztható a lakóingatlan bérbeadásának adózási kezelését.<sup>33</sup>

Az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadása mint kivétel kapcsán értelmezési kérdésként merült fel a víziközmű eszközök bérbeadásának megítélése. Az e vonatkozásban közzétett hatósági értelmezés szerint víziközművek bérbeadása során alapvetően olyan épületek, építmények bérbeadása történik, melyek az ingatlannal tartósan egybekötött gépeket, berendezéseket [például a gépházak (szivattyúk, vízmérők, kútfejek),

---

<sup>29</sup> Munkásszálló biztosításának adómértéke. *Adó szaklap*, 2019/6.

<sup>30</sup> KELEMENNÉ GÖRÖG Andrea Erzsébet i. m.

<sup>31</sup> BODA Péter: Bérbeadás az áfában. *Adó szaklap*, 2020/3.

<sup>32</sup> BODA Péter (2020/3.) i. m.

<sup>33</sup> KELEMENNÉ GÖRÖG Andrea Erzsébet i. m.

áttemelők] tartalmaznak. Ezek a gépek, berendezések az építményekkel alkotórészi kapcsolatban vannak, mivel az ingatlantól történő elválasztásukkal elpusztulnának, illetve az elválasztással értékük, használhatóságuk számottevően csökkenne. Az ilyen bérbeadás lényege, jellegadó tartalma éppen ezen közművek (gépek, berendezések) használatára irányul, ebből következően a víziközművek, mint ingatlanlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadása adókötelezettséget keletkeztet<sup>34</sup> (az Áfa tv. 86. § (2) bekezdés c) pontja alá tartozik).

Az ingatlan bérbeadáshoz kapcsolódó határterületként szükségesnek tartom még megemlíteni a sportolással, testedzéssel kapcsolatos szolgáltatás megítélését. Az Áfa tv. 85. § (1) bekezdés m) pontja alapján adómentes az a sportolással, testedzéssel kapcsolatos szolgáltatásnyújtás,<sup>35</sup> amelyet közszolgáltató – ilyen minőségében – teljesít

- (i) természetes személy részére, aki azt sportolása, testedzése érdekében veszi igénybe, vagy
- (ii) olyan egyéb személy, szervezet részére, amely azt természetes személy javára történő közvetlen biztosítása érdekében veszi igénybe,

kivéve (mindkét esetben) az uszoda- és strandfürdő-szolgáltatást, a sportesemény megtekintését, valamint a sportolást, testedzést szolgáló ingatlan (ingatlanrész) bérbeadását. Az adómentesség olyan szolgáltatásokra terjed ki, amelyek elengedhetetlenek a sporthoz, testedzéshez, azzal a kivétellel, hogy a törvényi feltételek maradéktalan fennállása esetén sem minősül adómentesnek a sportolást, testedzést szolgáló ingatlan bérbeadása (ezen esetek kifejezett kivételként szerepelnek). Ez természetesen nem jelenti azt, hogy az ilyen létesítményeket kötelező jelleggel és kizárólag adókötelese lehet bérbe adni, hiszen azokra az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pontjában meghatározott adómentesség terjedhet ki.<sup>36</sup>

## 5. KITEKINTÉS, ÖSSZEGZÉS, KÖVETKEZTETÉSEK

Annak ellenére, hogy az áfa kulcsfontosságú szerepet játszik a költségvetési politika kialakításában, az áfa rendszert a nem optimális adóbeszedési és ellenőrzési módszerek hátráltatják, amely ráadásul túlzott terheket és megfelelési költségeket von maga után. Az adónemre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata ezért egyre inkább aktuálissá válik.

A fentiekre is tekintettel az Európai Bizottság időről-időre dolgoz ki javaslatokat, adózási cselekvési terveket az uniós Héa rendszer megújítása, egyszerűsítése érdekében. A legutóbbi, 2022-ben előterjesztett és azóta elfogadott jogalkotási csomag (VAT in the Digital Age – Áfa a digitális korban) célja a közös Héa rendszer működésének modernizálása és az áfacsalások visszaszorítása.<sup>37</sup> Mindemellett cél a vállalkozások, magánszemélyek és tagállami adóhatóságok oldalán is felmerülő adminisztratív terhek és költségek csökkentése az egyes adókötelezettségek uniós szintű egységesítésén és standardizálásán keresztül.<sup>38</sup>

Ennek megfelelően megállapítható, hogy jelenleg az áfa rendszer széles körű felülvizsgálata zajlik, ugyanakkor szükséges kiemelni, hogy az ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata az Európai Unió előtt nincs napirenden. A fókusz sokkal inkább a digitális kor vívmányain, illetve

<sup>34</sup> 2015/66. Adózási kérdés - víziközmű eszközök bérbeadásának áfája. [NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 5166451374/2015, NGM Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály 37573-2/2015; AVÉ 2015/11.]

<sup>35</sup> Az Áfa tv. 85. § (1) bekezdés m) pontja nem tartalmaz hivatkozást statisztikai besorolási számra, ezért az adómentesség alkalmazhatósága szempontjából a TEÁOR '08/TE SZOR szerinti besorolásnak nincs jelentősége. 2012/41. Adózási kérdés - bérbeadásnak nyújtott vadászati szolgáltatás adókötelezettsége [NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 5228732513 - NGM Jövedelem és Forgalmi Adók Főosztály 5364/2011.; AVÉ 2012/6.]

<sup>36</sup> HORVÁTH Dávid: *Ingatlanok és közlekedési eszközök szerepe az áfában*. Budapest, Wolters Kluwer Kft., 2016.

<sup>37</sup> Javaslat A Tanács Irányelve a 2006/112/EK irányelvnek a digitális korhoz igazodó héaszabályok tekintetében történő módosításáról. COM(2022) 701 final

<sup>38</sup> RÁKOSA Melinda: Áfa a digitális korban – az Európai Bizottság új adócsomagja. *Adó szaklap*, 2023/2.



az arra adott jogalkotói válaszok megfogalmazására helyeződik. Mindazonáltal, ahogyan az a jelen tanulmány alapján is körvonalazódott, az ingatlanokat, illetve az ingatlan bérbeadást érintő szabályozás több tekintetben – különösen a bérbeadás határterületit illetően – történő felülvizsgálata is szükségesnek mutatkozik.

## Absztrakt

Az ingatlan bérbeadás a gazdasági élet egyik leggyakrabban előforduló ügylettípusa, az ezen ügylettípushoz kapcsolódó áfa kezelés ezáltal kiemelt jelentőséggel bír. Az ingatlan bérbeadás főszabály szerint mentes az áfa fizetési kötelezettség alól, ugyanakkor számos olyan bérbeadás jellegű szolgáltatásnyújtással találkozhatunk, amely a bérbeadás határterületén helyezkedik el. Ebből kifolyólag a helyes áfa szempontú minősítés elengedhetetlen, mivel a bérbeadásnak nem minősülő ügyletek adókezelésére nem az adómentesség, hanem az általános szabályok vonatkoznak.

A jelen tanulmányban az ingatlan bérbeadás kapcsán felmerülő egyes áfa vonatkozású kérdéseket vizsgálom meg, figyelemmel arra, hogy e témakör kapcsán számos értelmezési nehézség merül fel, illetve az ingatlan bérbeadást érintő kérdésekkel az Európai Bíróság is több alkalommal foglalkozott.