

Fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemély az, aki – nem egyéni vállalkozóként – a Kertv. szerinti magánszálláshely-szolgáltatási tevékenységként nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.

Ha Önnek több lakástulajdona vagy üdülőháza van, akkor csak akkor választhatja a tételes átalányadózást, ha azok közül legfeljebb háromban folytat fizetővendéglátó tevékenységet. Bérelt lakásnál azonban a tételes átalányadózás nem választható, mivel ilyenkor sem tulajdonjogról, sem bejegyzett haszonélvezetről nem beszélhetünk.

#### **4. Hogyan kell jeleznem, ha a tételes átalányadózást kívánom alkalmazni?**

A tételes átalányadózás választását a tárgyévre az előző évre vonatkozó éves adóbevalláshoz fűzött – a határidő letelte előtt benyújtott – nyilatkozatban lehet bejelenteni, illetve a tevékenység kezdésének időpontjában a NAV-hoz történő bejelentkezéskor.

#### **5. Kifizetőként kell-e adóelőleget levonnom az általam fizetett bérleti díjból, ha a bérbeadó nem adószámos magánszemély?**

Nem kell a kifizetőnek adóelőleget levonnia, ha a magánszemély igazolja, hogy tevékenységét egyéni vállalkozóként folytatja,<sup>83</sup> és a bérbeadásból, szálláshely-szolgáltatásból származó bevételére nem a magánszemélyekre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazza. Ha a magánszemély a költségeiről nem nyilatkozik, jövedelemként a bevétel 90 százalékát kell a kifizetőnek figyelembe vennie. Kivétel ez alól, ha a magánszemély költségnyilatkozaton arról nyilatkozik, hogy a lakása bérbeadásából származó bevételét csökkentti az általa más településen 90 napnál hosszabb időtartamban bérbevett lakás bérleti díjával.

#### **6. Elszámolhatok-e értékcsökkenést a szüleimtől ajándékba kapott vagy örökölt, és bérbe adott lakásom után?**

2015. január 1-jétől nem számolható el értékcsökkenési leírás azon tárgyi eszközök – ingó, ingatlan – után, amelyek megszerzése ingyenesen, például örökléssel, ajándékozással történt.<sup>84</sup> Mindez azt is jelenti, hogy a 2015. január 1-je előtt megkezdett értékcsökkenés elszámolása az ingyenesen szerzett tárgyi eszköz után már nem folytatható.

#### **7. Külföldi magánszemélyként adok bérbe. Ugyanazok a szabályok vonatkoznak –e rám, mint egy belföldi bérbeadóra?**

Az adózási módok választásának lehetősége, valamint az adóbevallási kötelezettségek teljesítése – adott esetben a tevékenység bejelentése a jegyzőhöz – ugyanúgy vonatkozik Önre, mintha belföldi illetőségű magánszemély lenne, hiszen az ingatlan hasznosításából keletkező jövedelme az ingatlan fekvése szerinti államban válik adóztathatóvá.

---

<sup>83</sup> Szja tv. 46. § (4) bekezdés.

<sup>84</sup> Szja tv. 11. számú melléklet II. Az értékcsökkenési leírás szabályai fejezet 2. pont c) alpont.

- 8. Magyar állampolgárként egész évben Ausztriában dolgozom, rendelkezem osztrák A1-es igazolással, mivel ott vagyok biztosított, eközben magyarországi lakásomat bérbe adom. Kell-e szociális hozzájárulási adót fizetnem a bérbeadásból származó jövedelemem után?**

A bérbeadásból származó jövedelem után sem a belföldi, sem a külföldi illetőségű magánszemélyt nem terheli szocho-kötelezettség.

- 9. Bérbe adott ingatlanom után fizetett lakáscélú hitelem törlesztő részletét elszámolhatom-e költségként?**

Mivel az értékcsökkenési leírásnak a teljes – az ingatlannak az adásvételi szerződésben szereplő, a hitel összegét is tartalmazó – vételára képezi az alapját, így a törlesztő részlet elszámolása külön költségként nem megengedett.

- 10. Hogyan kell az adóbevallásban szerepeltetnem a kapott bérleti díjat, kell-e év közben adót fizetnem?**

A bevallásban, ha nem egyéni vállalkozóként adózik, a bérleti díj önálló tevékenységből származó jövedelemként lesz adóköteles, így külön az erre szolgáló sorban kell szerepeltetnie az összeget. Év közben adóelőleget kell a bérbeadónak fizetnie, ha nem kifizetőnek adja bérbe az ingatlanát. Ha ugyanis a bérlő kifizető, akkor neki kell a bérleti díj összegéből az adóelőleget megállapítania, levonnia és megfizetnie. E szabály alól kivétel, ha a magánszemély költségnyilatkozaton arról nyilatkozik, hogy a lakása bérbeadásából származó bevételét csökkenti az általa más településen 90 napnál hosszabb időtartamra bérbevett lakás bérleti díjával.

- 11. Közös tulajdonunkban álló ingatlanunk bérbeadása után hogyan kell adóznunk?**

Közös tulajdonnál – a tulajdonosok eltérő rendelkezése vagy tulajdonjogi korlátozások hiányában – az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem után a magánszemélyt a tulajdoni hányada arányában terheli adókötelezettség. A bevétellel szemben felmerült költség bármely tulajdonostárs nevére kiállított bizonylat alapján elszámolható.

- 12. A lakásunk bérlője – aki nem alanya az általános forgalmi adónak – felújítási munkákat végzett az ingatlanon. Hogyan kell kezelnem a felújítási munka ellenértékét, ha úgy állapodtunk meg, hogy ennek fejében fél évig nem fizet bérleti díjat?**

Ha a felújítás meghatározott hónapnyi bérleti díj ellenértékeként történik, akkor ez az összeg legkésőbb abban az időben a bérbeadó bevételének része, amikor a felújítás befejeződik.

- 13. Termőföld bérbeadásából származó jövedelemem hogyan kell bevallanom, ha a földbérleti díjat terményben állapítottuk meg?**

A terményben kialakult bérleti díj a bérbeadási tevékenység ellenértéke, így ezen a címen adóköteles. Az így szerzett termény elidegenítése ingó értékesítésnek számít, amelynél a szerzési érték igazolására elfogadható a bérbevevő azon igazolása, amelyet a bérleti díj terményben teljesítéséről kiadott.