



MSZÉSZ

MAGYAR SZÁLLODÁK
ÉS ÉTTERMEK SZÖVETSÉGE

Rövidtávú lakáskiadás

Összefoglaló tanulmány, mely a rövidtávú lakáskiadásnak a hazai és nemzetközi működését, szabályozását, a helyi lakosokra, illetve az adóbevételekre gyakorolt hatását, illetve a lehetséges megoldásokat mutatja be.

I. Nemzetközi kitekintés, külföldi példák rövidtávú lakáskiadás (short-term rental, továbbiakban „STR”) szabályozásra

Kutatómunkánk során arra voltunk kíváncsiak, hogy hol tart az európai nagyvárosokban a rövidtávú lakáskiadás szabályozása, mik a legjobb gyakorlatok, mik a legnagyobb nehézségek, mi várható EU szabályozás szinten. Források: HOTREC, egyes európai szállodaszövetségek, EURO CITIES, Toposophy STR piackutatása.

A szabályozás szükségességeként a HOTREC vonatkozó anyagai a legtöbb európai nagyváros esetében ugyanazokat az érveket sorakoztatják fel:

- nagymértékben, rövid idő alatt megemelkedő ingatlan és bérleti díj árak, amik az adott városban az „elérhető lakhatást” (affordable housing) veszélyeztetik.
- over-tourism, azaz nem fenntartható turizmus, ami szintén a lakosok életminőségét veszélyeztetik.
- szabályozatlanságból következő adóbevétel-kiesés, szürkegazdaság,
- tisztázatlan jogok és kötelezettségek a folyamatban szereplők vonatkozásában (kiadó (host), vendég (consumer), platform (pl. AirBnB))

A városok összehasonlításához egy 2019. év végi Buenos Aires-ben rendezett konferencia anyagából merítettünk (ReformBnB Buenos Aires 2019). Az általunk kiválasztott 8 város részletes vizsgálatát az 1. számú táblázat tartalmazza.

Listings	19800	15249	500	10300	18000	80000	70000	9000
Legal / illegal % (estimation)	48-52	15-85	n/a	50-50	10-90	100-0	n/a	n/a
	Barcelona	Berlin	Dublin	Firenze	Milan	New York	Paris	Vienna
Registration requirement	✓ (Homes)	✓	X	✓	✓	X	✓	X
Need of permit (License)	✓	✓	X	X	X	X	X	X
Fines for renting a property	Yes, entire	✓	✓	X	✓	✓	✓	X
Total Value of fines?	10K EUR	<500 kEUR	5 kEUR	X	500-2500	1k - 5k USD	5-10k USD	X
Fines against platforms?	✓	X	X	X	✓	X	✓	X
Total value of fines?	600 kEUR	X	X	X	500-2500	X	14-56k USD	X
STR activity completely illegal?	X	X	X	X	X	✓	X	X
Limit on the number of permits?	✓	X	X	X	X	X	X	X
Conditions on obtaining the license?	✓	✓	✓	X	✓	X	X	X
Limit on the number of nights a property can be let?	X	case pending	X	X	✓	X	✓, entire apt	X
Other people living in the building have the right to ban STR?	X	✓ [w cond.]	X	X	✓	✓	X	✓
Does the government have a specific team for enforcing STR rules?	✓	n/a	X	X	X	✓	✓	X
Any debate and discussion around STR activity in your jurisdiction	Yes, major	Yes, major	Yes, major	Yes, minor	Yes, minor	Yes, major	Yes, major	Yes, major
Taxation								
Tourist tax	✓	✓	X	✓	✓	X	✓	✓
VAT or other tax on revenue	✓	✓	X	✓	✓	X	X	X
Social Security/insurance charges on income earned	✓	✓	✓	X	X	X	✓	X
Income tax on income earned	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓

1. számú táblázat: 8 város összehasonlítása STR szabályozás szempontjából (Forrás: ReformBnB Buenos Aires 2019)

Összesen 34 város / régió vizsgálata során a dokumentum az alábbi legjobb gyakorlatokat és nehézségeket sorolja fel:

Legjobb gyakorlatok:

- Kötelező regisztráció, illetve a koncessziók mennyiségi korlátozása.
- Szomszédok, lakók joga, hogy korlátozzák a társasházban az STR tevékenységet.
- Évi kiadható napok korlátozása (fontos megjegyezni: gyakran elhangzik ellenérvként, hogy az ilyen jellegű korlátozás a szürke / fekete gazdaság irányába tolhatja a kiadókat).
- Masszív média-kampány az illegális szereplőket listázó platformok ellen (pl. Barcelona vs. AirBnB).
- Bírságok kiszabása a szabálytalanul kiadott STR egységekre, illetve az ilyeneket listázó platformokra.

Legfőbb szabályozást gátló tényezők:

- Országonként, régióként, városonként eltérő adózási szabályok.
- Ellenérdekeltség az egyes szabályozói szintek között (kormányzat vs. helyi önkormányzat).
- Létező szabályok nem megfelelő végrehajtása.
- Tisztázatlan felelősségi körök (jogok és kötelezettségek: ingatlan tulajdonos, kiadó, bérlő, platform).

A Magyarországon is fellelhető hiányos vagy nem megfelelő szabályozás ellenére, nincs jelentős elmaradásunk törvényi szabályozás területén. Itthon több olyan alapszabályozás megszületett már, amit más országokban még csak terveznek. Ilyenek például az NTAK regisztráció, a regisztrációs szám kötelező feltüntetése a közvetítő platformokon, a napi vendégforgalom és bevétel elektronikus jelentése, vagy akár a helyenként korlátozásként bevezetésre került magas pénzüsszegű parkolóhely megváltási díj (pl. Budapest VI. kerület). A hazai szabályozási környezeten tovább javít majd a kötelező és egységes minősítés bevezetése (az STR-ben is érdekelt magáshálláshelyek és egyéb szálláshelyek részére is!). Ezen szabályok betartatásában, hatékony ellenőrzésében és jobb kihasználásában (pl. NTAK és platform oldali adatbázisok elektronikus összevetése) komoly potenciál rejlik.

II. Hazai jogi környezet

Az "airbnb-zést" fő szabályként a többször módosított **239/2009. Kormányrendelet** szabályozza, a bejelentési és üzemeltetési követelmények mellett.

A LEGFONTOSABB ELŐÍRÁSOK:

- A szálláshely-szolgáltatás olyan szálláshelyen folytatható, amely rendelkezik szálláshelykezelő szoftverrel és NTAK regisztrációval, valamint adatszolgáltatási kötelezettségének rendszeresen eleget tesz. Ezek ellenőrzését az NTAK útján ellenőrzik.
- Szálláshely-közvetítői tevékenység útján kínált szálláshely-szolgáltatás esetén fel kell tüntetni, azonosításra alkalmas és látható módon a szálláshelyre vonatkozó NTAK regisztrációs számot, valamint a szálláshely típusát. A szabályozás értelmében az NTAK regisztrációs számot az online közvetítő platformokon (pl. AirBnB, booking.com) szintén fel kell tüntetni.
- A jegyző éves ellenőrzési tervet készít és a nyilvántartásba vett szálláshely-szolgáltatót 6 évente legalább egy alkalommal hatósági ellenőrzés keretében ellenőrzi.
- A jegyző a hatósági ellenőrzés eredményes lefolytatásához szakértőként elsősorban a Magyar Turisztikai Ügynökséget rendeli ki.
- Az NTAK üzemeltetője jogosult a jegyző vagy az illetékes hatóság ellenőrzését kezdeményezni.
- Ha a jegyző a tárgyévet megelőző évre vonatkozó éves ellenőrzési tervét határidőben nem küldi meg az NTAK üzemeltetőjének vagy az éves ellenőrzési terv szerinti ellenőrzésnek nem tesz eleget, akkor az érintett települési önkormányzat beszedett idegenforgalmi adóval összefüggésben a tárgyévet követő évben nem veheti igénybe az üdülőhelyi feladatok támogatását.

2005. évi CLXIV. törvény a kereskedelemről a **2019-es módosításában** különválasztotta a magánszálláshelyeket és az egyéb szálláshelyeket.

- **Magánszálláshely:** magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás vagy üdülő, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat.
- **Egyéb szálláshely:** szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz.

Ugyanennek a törvénynek a **2020-as módosítása** teszi lehetővé a kiadható napok számának korlátozását önkormányzati szinten:

- (3) A települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése (a továbbiakban együtt: önkormányzat) rendeletben állapíthatja meg a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát.
- (4) Ha az önkormányzat a (3) bekezdés alapján a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát nem határozta meg, abban az esetben e tevékenység időbeli megkötés nélkül végezhető.
- A módosítás [indoklásában](#) a következő érveket hozzák fel a szabályozás mellett:
 - Elmosódott a határvonal az elsődlegesen turisztikai céllal kialakított szálláshelyek és a magánszálláshelyek között.
 - A két ingatlankategória tekintetében alapjaiban megmaradt az eltérő szabályozási környezet.
 - A tendencia több társadalmi-gazdasági problémát vetett fel: a rövidtávú lakáskiadás növeli az albérletárakat, ingatlanárakat.
 - Az állam és a helyi közösségek jelentős adóelkerülési tendenciával néznek szembe. Abban is jelentős adóelkerülési lehetőség van, hogy egyes online közvetítő platformoknak olyan tagállamokban van a székhelyük, ahol az adókönyvet kedvezőbb.
 - Konfliktusokat is okozott a társasházi együttélés körében.
 - A magánszálláshely üzemeltető érdekei közötti egyensúlyt a helyi önkormányzatok tudják megteremteni, azzal, hogy hatékony fellépési lehetőséget kapnak a helyi lakosok érdekeivel ellentétesen üzemeltetett magánszálláshelyekkel szemben.

Kerületi szabályozások

V.KERÜLET (2020 MÁRCIUSTÓL):

- Két épületkategória szerint limitálják a kiadható lakások számát: intézményi domináns területen (max.10%), illetve lakáscélú domináns területen (max.5%). A terület besorolását a kerületi építési szabályzatról szóló önk. rendelet tartalmazza.
- A minimum szoba méretet az előírt (239/2009 Korm.rendelet) másfélszeresére növelték.
- Településképi bejelentéshez kötik a működési engedély kiváltását.
- Egyszeri társasházi hozzájárulás szükséges (társasházi hozzájáruló nyilatkozat, ami megengedi az STR-t a házban) – tehát nem elég, ha nem tiltja.

- Parkolóhely megváltás: csak a nem védett épületekben lévő lakásokra kell fizetni (épületek kevesebb, mint 10%-a), egy szoba fölött kell fizetni és ennek díja 4,5 millió forint.

VI. KERÜLET (2020. JANUÁR 1-TŐL):

- A Teréz krt. - Bajcsy-Zs. út - Király u. határolta területen a társasházban található STR lakások területe nem haladhatja meg a teljes társasház területének 20%-át. A kerület egyéb részein 10%-át.
- Településképi bejelentéshez kötik a működési engedély kiváltását.
- Parkolóhely megváltás: kell fizetni 1 szoba felett, mely egy egyösszegű adó (kivéve műemlék), amit utána semmilyen esetben nem fizetnek vissza. 1 szoba felett szobánként lokációtól is függő összeg (2,1 és 6,3 millió Ft között).
- Társasház SZMSZ-ben nincs tiltó rendelkezés a rövidtávú lakáskiadás folytatásáról.
- (Tehát ha az SZMSZ-ben nincs sem tiltó, sem megengedő passzus, akkor azt is elfogadják.)

VIII. KERÜLET:

- Parkolóhely megváltást kell fizetni, mely egy egyösszegű adó, amit utána semmilyen esetben nem fizetnek vissza (szálláshely megszűnése, átminősítése stb.). Az összege: ha több mint két lakószobára (egy vagy két lakószoba esetén nem kell fizetni) az egy fölötti szobák száma osztva kettő, lefelé kerekítve, beszorozva 1 millió forinttal. Példa 2 szobás lakás parkoló mérleg számítására: $(2-1)/2 = 0,5$; ez lefelé kerekítve 0, tehát itt nincs fizetni való. Példa 4 szobás lakás parkoló mérleg számítására: $(4-1)/2 = 1,5$; ez lefelé kerekítve 1, szorozva 1 millióval, tehát itt 1 millió forint a megváltás összege.
- Településképi bejelentéshez kötik (2020-tól kezdődően a magán szálláshelyek engedélyeztetésének nem feltétele a településképi bejelentés, az egyéb szálláshelyeknél viszont igen).
- Társasház SZMSZ-ben nincs tiltó rendelkezés a rövidtávú lakáskiadás folytatásáról. (Tehát ha az SZMSZ-ben nincs sem tiltó, sem megengedő passzus, akkor azt is elfogadják.)

Várható változások a szabályozási környezetben:

KORMÁNYZATI SZINT:

2021 júniusában új törvényjavaslatot fogadott el az Országgyűlés, címe: „Egyes törvényeknek a turizmus-vendéglátás ágazatot érintő stratégiai célú módosításáról”.

Ennek főbb pontjai:

- Hatálybalépés: 2021. július 1.
- Kötelező, általános érvényű minősítési rendszer bevezetésére kerül sor, minden kereskedelmi szálláshelyre vonatkozóan 2022 januárjától kezdve (több lépcsős ütemben).
- A jövőben szálláshely-szolgáltatás csak minősítést követően folytatható.
- A szálláshely-minősítés Magyarországon az állam hatáskörébe tartozó tevékenység (Magyar Turisztikai Minőségtanúsító Testület Nonprofit Kft.).
- (Bónusz: vendéglátó-helyek és turisztikai attrakciók bekötése az NTAK-ba.)

MTÜ: információink szerint az MTÜ egy NTAK regisztrációs szám „interface”-n dolgozik, ami össze lenne kötve az online közvetítő platformokkal annak érdekében, hogy csak érvényes NTAK számmal lehessen regisztrálni egy szálláshelyet, céldátum 2021 vége.

KERÜLETI SZINT:

VI.kerület:

Új rendeletet készítettek elő 2021 márciusában, a koncepció elküldésre került a kormányhivatalnak és a GVH-nak véleményezésre. Elvetik az általános korlátozást a kiadható napok számában.

A szabályrendszer az alábbi pontokat tartalmazza:

- A lakását csak akkor adhatja ki a tulajdonos rövid távon, ha a szabályozás feltételeinek előzetesen eleget tesz, ellenkező esetben egyetlen napra sem kap engedélyt.
- Az üzemeltetőnek a lakáskiadáshoz rendelkeznie kell a társasház egyszeri hozzájárulásával.
- Az üzemeltető köteles kiírni a szálláshely bejáratánál a NTAK regisztrációs számát.
- Az üzemeltető köteles a társasház házirendjét angolul kifüggeszteni a szálláshelyen.
- Az üzemeltető köteles 24 órás rendelkezésre állást biztosítani a társasház lakóinak, és saját vagy megbízottjának telefonszámát közzétenni a szálláshely bejáratánál.
- A több szálláshelyet üzemeltető szálláshely-szolgáltatók közül a tíznél több szálláshelyet üzemeltető köteles saját, intézkedésre jogosult, folyamatosan a helyszínen rendelkezésre álló gondnokot / diszpécsterszolgálatot biztosítani.
- Zajszintmérő kihelyezése a szálláshely épületében (ezt a feltételt csak akkor lehet majd rendeletben előírni, ha már Magyarországon is elérhető lesz ilyen készülék, jelenleg csak külföldről, nagyon költségesen lehet beszerezni).
- Javasolt szankciók a nem megfelelően működő szálláshelyek esetében: a felhasználható napok számának 365-ről (akár 0-ra történő) csökkentése.

VII. kerület: Információink szerint – itt is új szabályozáson dolgozik, 2021 júniusában várható a tervezet – amit elküldenek a kormányhivatalnak és a GVH-nak. Nem élnek a napok korlátozásával.

V. és I. kerület: azt a visszajelzést kaptuk, hogy a jelenlegi saját kerületi szabályozásukat nem tervezik változtatni – nem élnek a kiadható napok korlátozásával sem.

EU SZINT: VÁRHATÓ EURÓPAI UNIÓS SZABÁLYOZÁS, DIGITAL SERVICE ACT (DSA), DIGITAL MARKET ACT (DMA)

Az Európai Bizottság 2020 decemberében két törvényjavaslatot készített, aminek a „scope”-ja messze túlmutat ugyan a rövidtávú lakáskiadás témakörén, de mivel a digitális / online értékesítési, közvetítői tevékenységet célozza szabályozni, hatással lesz az STR platformok működésére is. A kötelező törvényalkotási procedúrát követően (szakmai vita, európai parlamenti módosító indítványok, szavazás stb.) a várakozások szerint legkorábban 2022 második felében kerül elfogadásra.

Digital Service Act, digitális szolgáltatási törvény

A javaslat fő céljai:

- Egyértelmű felelősség meghatározása az illegális tartalmak megjelenítését illetően az online platformok számára, valamint az illegális tartalmak jelentésének, megállapításának és eltávolításának standardizálása.

- Átláthatóbbá teszi az online hirdetéseket és azoknak az algoritmusoknak a működését, amelyek személyre szabott tartalmakat ajánlanak a felhasználók számára.
- Új hatáskörök a platformok működésének ellenőrzésére, kötelező adatszolgáltatás biztosítása.
- Az illegális termékek és szolgáltatások könnyebb lenyomozhatósága érdekében új szabályokat alkot az üzleti felhasználók online piacokon történő nyomon követésére.

Digital Market Act, digitális piaci törvény

A DMA, a digitális szolgáltatási törvény (DSA) rendelkezésein túlmenően további korlátozásokat és szigorúbb szankciókat javasol a piacot domináló közvetítők, hirdetőik és keresőmotorok vonatkozásában. A törvény azokra a nagy szolgáltatókra alkalmazandó, amelyek megfelelnek az ún. „kapuőrökre” (Gatekeeper) vonatkozó jogszabályi kritériumoknak, és a leginkább hajlamosak a tisztességtelen gyakorlatok alkalmazására. Ilyenek a keresőmotorok, a közösségi oldalak és az online közvetítési szolgáltatások (pl. Google, Facebook, Amazon).

Kockázat:

A tervezet szerint a DMA hatálybalépését követően az egyes tagállamok nem róhatnak a „kapuőrökre” további – az EU-s jogszabálynál szigorúbb – kötelezettségeket a versenyképes és tisztességes piacok biztosítása érdekében.

III. Partnerség más érdekelt szövetségekkel

Két lakás/apartman kiadásával foglalkozó egyesülettel egyeztettünk mélyrehatóbban. Döntő különbség közöttük, hogy míg a szállodaiiparnak igazán konkurenciát jelentő, sok kiadó lakást/apartmant üzemeltetőket képviselő MAKE (Magyar Apartman Kiadók Egyesülete) aktív a médiában, érdekképviselőként és több száz taggal rendelkezik, addig a kisebb, max. 3 lakást kiadó FMKE (Felelős Magán szálláshely Kiadók Egyesülete) lelkes vezetői szívesen fordulnak szövetségünkhöz, érezve, hogy közös érdekünk lenne a meglévő szabályozás optimalizálása és különösen betartatása.

MAKE:

- Nagyon sok fenntartásuk van a VI. kerületi tervezettel, ügyvédi levelet küldtek, véleményük szerint alkotmányellenes és szerzett jogokat is el akar venni.
- Véleményük szerint magántulajdont nem korlátozhatnának ezek a rendeletek: a tervezetben a már kiadott engedélyeket is csak a társasház többségének beleegyezésével lehet hasznosítani, az a végük lesz.
- Örülnek, hogy kiadott napi korlátozással nem terveznek élni a kerületek.
- Az adózásnál az átalányadót ők is idejemenőnek gondolják. Szerintük a nagyok, akik több lakást üzemeltetnek, gazdasági társaságként ugyanúgy adóznak, mint a szállodák.

FMKE:

- 20-30 tag, magánszemélyek képviselete, nem főállású lakaskiadók, ellenzik az STR piac túlnövekedését.
- Véleményük szerint a jogosulatlan versenyelőnyök (adózás) vezettek a kontrolálatlan növekedéshez.

- Felhívták a figyelmet az apartmanokban hostelszerűen működő egységekre, akik ágyakat értékesítenek és a lakókkal állandó konfliktusban kerülnek.
- A meglévő szabályok ellenőrzésének hívei, hiszen ez a tisztességesek érdeke.
- Legnagyobb probléma szerintük a fekete gazdaság jelenléte az ágazatban (40%-ra becsülik az arányát).
- Aktívan részt vesznek a VII. kerületi munkacsoportban, aki a helyi rendeletet kidolgozza a közeljövőben. Média visszhang várható!
- Különösen bántja őket a befektetési céllal vásárolt külföldi tulajdonosok azon gyakorlata, hogy közvetítőket/üzemeltetőket alkalmazva hasznosítják lakásokat, átalány adózással vagy KATA lehetőségein belül.
- A minőségi szolgáltatás nagy hívei, amiben a kötelező minősítés nagyon jó irány véleményük szerint.

IV. MSZÉSZ összesített javaslatok

Továbbra is támogathatónak tartjuk a 2005. évi CLXIV. törvény a kereskedelemről szóló törvény 2020-as módosítása szerinti lehetőséget: a kiadható napok számának korlátozását önkormányzati szinten.

Informatikai megoldás kidolgozása (MTÜ), ami lehetővé teszi, hogy kizárólag érvényes NTAK regisztrációs számmal lehessen regisztrálni az online közvetítő platformokon (pl. AirBnB és booking.com) oldalakon.

- Egy regisztrációs számmal csak egy egységet lehessen hirdetni.
- Több lakás egy néven történő értékesítésének kizárása.

Magánszemélyek esetén maximalizálni a kiadható lakások számát (max. 3 lakás).

Online közvetítő általi IFA beszedésre és IFA befizetésre van példa más európai városokban - ezzel láthatóvá válik az összes szereplő, az adóelkerülés, működési engedély nélküli üzemeltetés ellehetetlenülne.

Több lakás kiadására / üzemeltetésre szakosodott gazdasági szervezetek (egyéb szálláshely üzemeltetők) fokozottabb, célzott ellenőrzése és szakhatósági ellenőrzése (jegyző, NAV, MTÜ, fogyasztóvédelem).

Egy épületen belül korlátozni a rövidtávra kiadható lakások számát.

- Két épület kategória: intézményi domináns területen (max.10%) lakáscélú domináns területen (max.5%).

Egy területen, városrészen belül korlátozni a kiadható lakások számát (hasonlóan az V. és VI. kerületi szabályozáshoz).

Tiltani bizonyos számú napnál kevesebbre a lakások kiadását (pl: New York, 30 napnál nem lehet rövidebb időre).

COVID-help: moratórium 1-3 évre az új működési engedélyek kiadására.

Működési engedély kiadási feltételeinek szigorítása:

- Kötelező, explicit, határozott idejű társasházi hozzájáruló nyilatkozat, X évenkénti megújítással.
- Településképi bejelentés.
- Épület külső bejáratánál kötelező feltüntetni NTAK reg. számot a szálláshely nevével együtt – akár vizuális sztenderd kialakításával.
- 24 órás elérhetőség.
- Parkolóhely megváltás.

Fontos a meglévő 239/2009-es kormányrendelet betartásának hatékonyabb ellenőrzése:

- NTAK-ban regisztrált szálláshelyek online közvetítő oldalak adatbázisával való összevetése, NTAK regisztrációs szám szempontjából.
- Az NTAK üzemeltetője jogosult a jegyző vagy az illetékes hatóság ellenőrzését kezdeményezni.
- Önkormányzatok NTAK adatok alapján szednék be az IFA-t, így érdekeltnek lennének az ellenőrzésben is.

Budapest, 2021. augusztus 30.