



Nemzeti Adó-
és Vámhivatal

S A J T Ó K Ö Z L E M É N Y

Budapest, 2021. augusztus 31.

A lakáskiadás jövedelméből adózni kell

A kiadó ingatlanok piacának csúcsszezonja augusztusra és szeptemberre esik, évek óta ilyenkor keresnek a legtöbben bérelhető házat, lakást. A felsőoktatási tanév kezdetével lassan elfogynak a kiadó albérletek, ezért nem árt tisztázni a hosszútávú lakáskiadás szabályait.

Akik lakóhelyüktől távol tanulnak vagy dolgoznak, általában ingatlanbérlettel oldják meg lakhatásukat. A megelőlegezett bizalom mellett érdemes írásban is rögzíteni a bérleti feltételeket. Fontos, hogy a bérlőknek a bérbe vett lakásról mindig legyen érvényes lakásbérleti szerződésük, a havi lakbér kifizetését pedig érdemes dokumentálni. A legegyszerűbb, ha a bérlők átutalással fizetnek, és a közleményrovatban feltüntetik a dátumot és a „bérleti díj” megnevezést.

A lakóingatlan bérbeadása főszabály szerint áfamentes, ezért nem kell a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál bejelentkeznie (adószámmal rendelkeznie) annak a magánszemélynek, aki gazdasági tevékenységként kizárólag áfamentes lakóingatlan-bérbeadásból szerez jövedelmet. A lakbért, azaz a lakáskiadás bevételét a bérbeadónak dokumentálnia kell, amire alkalmas lehet a bankszámlakivonat, készpénzes fizetés esetén pedig például az átvételi elismervény.

A bérbeadás teljes bevételéből a jövedelem kétféle módon állapítható meg. Az egyik lehetőség a tételes költségelszámolás, amikor a bevételt csökkentik az igazolható költségek (közüzemi számlák, felújítási költségek) és az értéksökkenés. A másik lehetőség, hogy a teljes bevételből 10 százalék költséghányad levonásával állapítja meg jövedelmét a bérbeadó. Negyedévenként adóelőleget kell fizetni, és a jövedelmet az éves szja-bevallásban önálló tevékenységből származó jövedelemként kell feltüntetni. Az adó mértéke 15 százalék.

Az ingatlankiadás adózásáról bővebb információ olvasható a 10. számú [Információs füzet](#)ben.

Nemzeti Adó- és Vámhivatal