

## RÖVID TÁVÚ SZÁLLÁSKIADÁS

*A kormány [T/9719](#), illetve [T/9724](#) számú törvényjavaslata a rövid távú szálláskiadás szabályozása érdekében módosítani kívánja a kereskedelemről szóló [2005. évi CLXIV.](#) és a személyi jövedelemadóról szóló [1995. évi CXVII. törvényt](#). Az Infojegyzet ennek kapcsán szabályozási oldalról mutatja be a kérdést.*

### Bevezetés

A rövid távú szálláskiadás nem csak turizmus szakpolitikai, hanem lakhatási és urbanisztikai kérdés is. Ez a szállástípus – pl. az [Airbnb](#)-n keresztül – az elmúlt évtizedben nagymértékben formálta a települések, elsősorban a nagyvárosok turizmusát és belső szerkezetét. A dinamikusan növekvő turisztikai kereslet miatt tért nyertek az olyan online platformok, amelyeken keresztül rövid távra adnak ki turistáknak lakásokat. Ezek az ingatlanok kikerültek az albérleti piacról, és így hozzájárulnak a lakhatási válsághoz, illetve az ingatlanárak növekedéséhez. Az érintett településeken a tényleges lakónépség száma csökkent és dzsentrifikáció (a fogalom meghatározásért lásd: [Tomay–Orbán 2024](#)) kezdődött meg: azaz a magasabb társadalmi-gazdasági státuszú rétegek ingatlant vásárolnak a város olyan területén, amelyet korábban alacsonyabb státuszú rétegek foglaltak el. Ez a szálláskiadási forma sok országban szabályozatlan, amely lehetőséget ad az adóelkerülésre is ([Fényes 2023](#), [valaszonline.hu, 2024.08.21.](#)). A problémák kezelésére több ország, illetve város is korlátozó intézkedéseket vezetett be. Ugyanakkor sokan kerülnek a hoteleket és kifejezetten magánszállásokat keresnek ([portfolio.hu, 2024.10.21.](#)).

### AZ EURÓPAI UNIÓS SZABÁLYOZÁS

Az Európai Unió Bírósága ítéletében ([62018CJ0724](#)) rögzítette, hogy a rövid távú szálláshely-szolgáltatások korlátozása a hosszú távú bérbeadásra szánt lakások hiányával szembeni küzdelem érdekében olyan közérdeken alapuló kényszerítő indokot képez, amely igazolja az ilyen szabályozást.

Az Európai Parlament és a Tanács [2022/2065 rendelete](#) (2022. október 19.) (**DSA Rendelet**) meghatározza a közvetítő szolgáltatásokat nyújtó szolgáltatók felelősségeit, amelyek többek között az online szállásközvetítő platformokra is vonatkoznak. A szabályozást a magyar jogrendbe a [2023. évi CIV. törvény](#) ültetett át. (Lásd: [2024/1. Infojegyzet](#).)

Az Európai Parlament és a Tanács (EU) [2024/1028 rendeletének](#) (2024. április 11.) (**STR Rendelet**) célja a rövid távú szálláshely-szolgáltatások átláthatóságának növelése. A rövid távú szálláskiadással foglalkozó platformok számára **adatmegosztási kötelezettséget** ír elő, ráadásul a platformoknak ellenőrizni kell a feltöltött adatok pontosságát. A tagállamoknak **egyszerű online regisztrációt** kell bevezetni, beavat-

- Rövid távú szálláshely-szolgáltatás: egy szálláshelynek a nemzeti jog által részletesebben meghatározott, díjazás ellenében hivatásszerűen vagy nem hivatásszerűen, rendszeresen vagy eseti alapon történő rövid távú bérbeadása ([EU 2024/1028 rendelet](#)).
- Turisztikai szálláshelyek: a kereskedelmi (szálloda, panzió, kemping, üdülőtábor, közösségi szálláshely), illetve a magán- és egyéb szálláshelyek (szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosított, az előbbi szállástípusba nem tartozó, nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás rendeltetéssel létesített önálló épület vagy annak lehatárolt része) összessége (**KSH**).
- Magánszálláshely: az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc darab, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat darab ([2005. évi CLXIV. törvény](#)).

kozhatnak a regisztrációba, eltávolíthatják a nem megfelelő ajánlatokat, vagy pénzbírságot szabhatnak ki a platformokra, illetve szállásadókra. A tagállamoknak egyetlen digitális belépési pontot kell felállítani, ahova a rövid távú bérbeadással foglalkozó online platformoknak havonta továbbítaniuk kell szálláshelyenként a tevékenységi adatokat, a szállásadó által megadott regisztrációs számmal, a szálláshely pontos címével és a hirdetés URL-jével együtt.

A rendelet nem érinti a tagállamok azon hatáskörét, hogy a rövid távú szálláshely-szolgáltatással kapcsolatban piacra jutási követelményeket fogalmazzanak meg – pl. egészségügyi és biztonsági követelményeket – vagy mennyiségi korlátozásokat határozzanak meg.

Az egységesen megbízható adatok várhatóan támogatják a tagállamokat, hogy az uniós joggal összhangban álló szabályozást dolgozzanak ki. A Bíróság ítélkezési gyakorlata egyértelművé tette, hogy a tagállamoknak adatok és bizonyítékok alapján kell megindokolniuk a szállásadók piacra jutásának esetleges korlátozását.

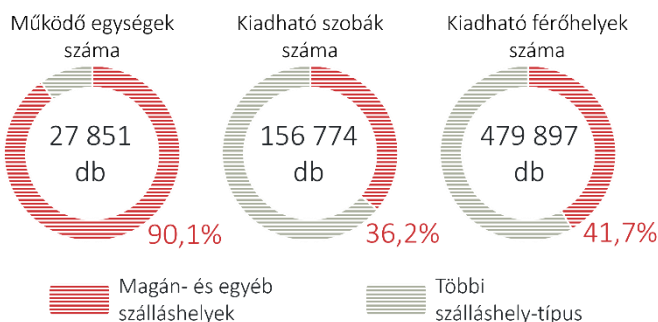
A rendeletet **2026. május 20-tól** kell alkalmazni.

**NEMZETKÖZI SZABÁLYOZÁSI PÉLDÁK**

A **túlzott mértékű turizmussal** („overtourism”) küzdő városok eltérő módszerekkel próbálják szabályozni a rövid távú lakáskiadást.

A leggyakoribb megoldás az **idő-, lakás- és/vagy vendéglimit**: [Berlinben](#) a saját otthont korlátlanul, a [második lakást](#) maximum évi 90 napra lehet kiadni. [Londonban](#) is évi

1. ábra: A magán- és egyéb szálláshelyek kapacitása Magyarországon, 2024. szeptember



Forrás: [Infoszolg/KSH 27.2.1.13.](#)

90 nap a felső limit, és a korlát elérésekor az Airbnb rendszere automatikusan letilt minden további foglalást az adott ingatlanra a következő naptári évig. [Bécsben](#) 2024. július 1-től évente max. 90 napra lehet bére adni magánlakást, [Párizsban](#) elsődleges lakhely esetén 120 nap a felső limit. [Amszterdamban](#) évi 30 éjszaka a limit, de egyszerre maximum 4 főnek adható ki. [Portugáliában](#) max. 9 hálószobás lakás adható ki, egyszerre legfeljebb 27 főnek. [New Yorkban](#) minimum 30 napra lehet lakást kiadni, rövidebb idő esetén a tulajdonosnak a maximum 2 vendég tartózkodása alatt jelen kell lenni.

[Barcelonában](#) 2028-tól **teljesen betiltják** a rövid távú lakáskiadást.

[Montreal területi korlátozást](#) vezetett be: csak bizonyos városrészekben lehet rövid távú szállásokat kínálni. [Athén](#) 3 központi kerületében 2025-től legalább egy évig nem adnak ki új engedélyt.

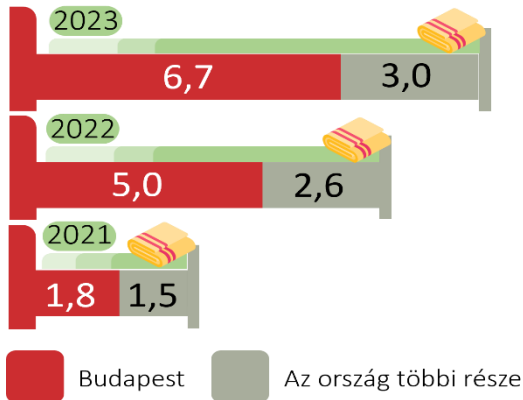
**Adminisztratív korlátok:** [Portugáliában](#) megtagadják az új engedély kiadását, ha az épület használóinak több mint fele tiltakozik, illetve visszavonják a már meglévő engedélyt, ha ugyanennyien az épület rendeltetésszerű használatát zavaró, ismételt és bizonyított cselekményekre tesznek panaszt. [Amszterdamban](#) a vendégek érkezése előtt be kell jelenteni a kiadás tényét az önkormányzatnak.

**Adózási szabályozás:** [Franciaországban](#) 2024-ben jelentősen csökkentették a turisztikai szálláshelyek bérbeadásából származó bevételek adókedvezményét. [Görögországban](#) 2025-től jelentősen megemelik a rövid távú szálláskiadás napi adóját.

**Szankciók:** a rövidtávú lakáskiadás szabályainak megszegését komoly pénzbírsággal sújtják. [Bécsben](#) akár 50 ezer eurós, [Amszterdamban](#) akár 21 750 eurós bírság szabható ki, [Németországban](#) a szövetségi államtól függően a bírság 50 ezer és 500 ezer euró között van.

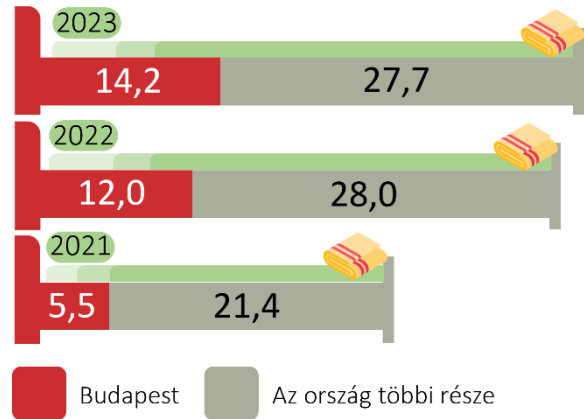
Az Airbnb több esetben megegyezett a kormányokkal (pl. [Dániában](#), [Észtországban](#)), hogy az adóadatokért cserébe egyszerűbb jogi környezetet alakítanak ki.

2. ábra: Az online platformokon lefoglalt, rövid távú szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma Magyarországon, millió éjszaka



Forrás: [Infoszolg/EUROSTAT \[tour\\_ce\\_omn12\]](#) A négy nagy nemzetközi platform (Airbnb, Booking, Expedia Group, Tripadvisor) által szolgáltatott adatok.

3. ábra: A turisztikai szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma Magyarországon, millió éjszaka



Forrás: [Infoszolg/ KSH 27.1.1.20.](#)

### MAGYAR SZABÁLYOZÁS

Magyarországon a kereskedelemről szóló [2005. évi CLXIV. törvény](#) rögzíti, hogy szálláshely-szolgáltatás csak a Kormány rendeletében meghatározott, a szálláshely-minősítésre vonatkozó rendelkezések megtartásával és a kereskedelmi hatóság részére történő szálláshely-üzemeltetési bejelentést követően folytatható. A törvény [2020. évi módosítása](#) lehetővé tette **2020. augusztus 1-től az önkormányzatok képviselő-testülete** számára, hogy rendeletben állapíthassák meg a magán-szálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az **egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát**. Ha nem alkotnak ilyen rendeletet, akkor a tevékenység időbeli megkötés nélkül végezhető. Az önkormányzatok számára szankcionálási jogkört is biztosítanak.

A [2024. évi XXXI. törvénnyel](#) módosított [2001. évi CVIII. törvény](#) határozza meg az online szálláshely-közvetítők tevékenységének szabályait, kizárva a tisztességtelen szerződési feltételeket alkalmazását, előírva a

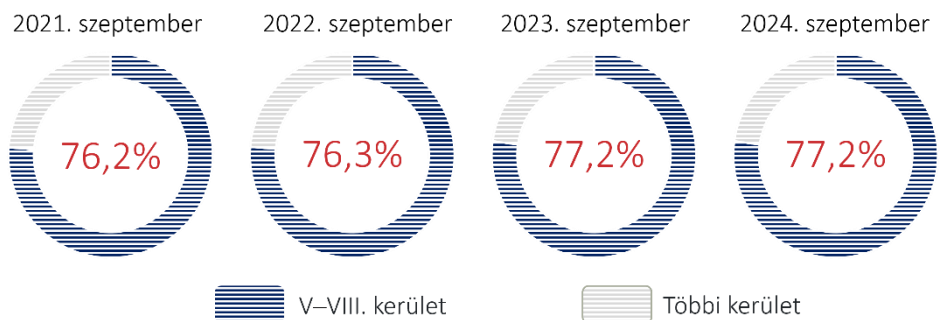
magyar nyelvű ügyfélszolgálatot és panaszkezelési mechanizmust.

A szálláskiadás feltételeit a [239/2009. \(X. 20.\) Korm. rendelet](#) szabályozza.

Jelenleg a fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemély tételes átalányadójának évi összege szobánként 38 400 forint ([1995. évi CXVII. törvény](#)).

A fővárosi önkormányzatok közül az V. kerület az [Építési Szabályzatában](#) határozta meg, hogy egyéb szálláshely vagy magán-szálláshely önálló rendeltetési egységek darabszáma meglévő lakóépületen belül nem haladhatja meg az összes önálló rendeltetési egység darabszámának 5 százalékát.

4. ábra: A vendégéjszakák számának aránya a magán- és egyéb szálláshelyeken Budapest V–VIII. kerületekben a többi kerülethez képest



Forrás: [Infoszolg/ KSH Tájékoztatási adatbázis, Turisztikai szálláshelyek vendégforgalma](#)

Budapest VI. kerületében 2024 szeptemberében helyi ügydöntő szavazást tartottak az Airbnb-típusú szálláshelyek betiltásáról, ahol a betiltás mellett voksolt a többség. Ennek következtében az [önkormányzat](#) október 31-én rendeletben tiltotta be a rövid távú lakáskiadást a kerületben, 2026. január 1-től ([vg.hu, 2024.10.31.](http://vg.hu,2024.10.31.)).

Nagy Márton nemzetgazdasági miniszter szerint az Airbnb-kérdés [lakhatási kérdés](#). A kormány [új gazdaságpolitikai akcióterve](#) a magánszálláshely-szolgáltatás [feltételeinek szigorítását](#) is célul tűzte ki.

A [hazai szakmai szervezetek](#) elutasítják a rövid távú lakáskiadás teljes betiltását, amely

álláspontjuk szerint elsősorban a fővárosban, annak is csak a belső kerületeiben jelent problémát. Javaslatuk Budapestre szóló, 2026. január 1-ig tartó engedélyezési moratóriumot tartalmaz. Azt ajánlják, hogy a korábban kiadott, vagy már engedélyezés alatt lévő működési engedélyekkel tovább lehessen szolgáltatni. Szorgalmazzák, hogy készüljön egy részletes hatástanulmány a kérdéstről, s ennek alapján majd egy szabályozás, amelynél a rövid távú lakáskiadás korlátozása Budapestre szorítkozzon. Támogatják az átalányadózási forma megtartását, elismerve, hogy az adó mértékét és számítási módját felül kell vizsgálni.

#### Források:

- [2001. évi CVIII. törvény](#) az elektronikus kereskedelmi szolgáltatások, valamint az információs társadalommal összefüggő szolgáltatások egyes kérdéseiről
- [2005. évi CLXIV. törvény](#) a kereskedelemről
- [2020. évi XCVI. törvény](#) a rövid távú szálláshelykiadással összefüggő egyes törvények módosításáról
- [2023. évi CIV. törvény](#) az internetes közvetítő szolgáltatások egyes szabályairól
- [2024. évi XXXI. törvény](#) a magyar fogyasztók és vállalkozások érdekében történő fellépésről
- [239/2009. \(X. 20.\) Korm. rendelet](#) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről
- Az Európai Unió Bírósága. A Bíróság ítélete (nagytanács), 2020. szeptember 22. Cali Apartments SCI és HX kontra Procureur général près la cour d'appel de Paris és Ville de Paris. [62018CJ0724](#), [ECLI:EU:C:2020:743](#)
- Az [Európai Parlament és a Tanács \(EU\) 2022/2065 rendelete](#) (2022. október 19.) a digitális szolgáltatások egységes piacáról és a 2000/31/EK irányelv módosításáról (digitális szolgáltatásokról szóló rendelet)
- [Az Európai Parlament és a Tanács \(EU\) 2024/1028 rendelete](#) (2024. április 11.) a rövid távú szálláshely-szolgáltatásokkal kapcsolatos adatgyűjtésről és -megosztásról, valamint az (EU) 2018/1724 rendelet módosításáról (EGT-vonatkozású szöveg)
- Az Airbnb tündöklése és bukása? – amit a hatásairól és a szabályozási megoldásokról tudni érdemes / Fényes Jázmin – [arsboni.hu](#), 2023. augusztus 7.
- Turisták kontra városok: Budapesten vívják az Airbnb elleni háború következő csatáját / Laky Zoltán – [valaszonline.hu](#), 2024. augusztus 21.
- MTÜ-elemzés: mit művel az Airbnb Budapest turizmusában? / Könnyid László - [portfolio.hu](#), 2024. október 21.
- Egységesen elutasítja a rövid távú lakáskiadás teljes betiltását Budapesten 26 szakmai szervezet – [turizmus.com](#), 2024. október 7.