

Tájékoztatás a 2026. évi új szabályokról és változásokról

Tisztelt Ügyfelünk!

A Kormány több jelentős törvénymódosítási javaslatot is társadalmi vitára bocsátott az elmúlt napokban, melyeket a lentiekben fejtünk ki. Ezen felül a lakásáfa várható módosulására is felhívjuk a figyelmet.

I. Vagyonadó

Fontos hangsúlyozni, hogy még nem elfogadott jogszabályról van szó, ezért a lent ismertetett szabályok a jogalkotási folyamat során változhatnak.

A törvényjavaslat egyik legfontosabb eleme, hogy **a vagyonadó már a 2026. évre vonatkozóan is fizetendő lehet.**

A törvény 2026. december 15-én lépne hatályba, az első adókötelezettséget pedig alapvetően a **2026. december 31-én fennálló vagyonállapot** alapján kellene meghatározni.

1. Mikor kell először vagyonadót fizetni?

Az adóalany az adóját tárgyévenként, a **tárgyév utolsó napján fennálló vagyonállapot alapján**, önadózással állapítja meg.

Ennek megfelelően már **2026. december 31-én vizsgálni kell az adóalany vagyonát**. A 2026. évi vagyonadót főszabály szerint **2027. augusztus 31-ig** kell megállapítani, bevallani és megfizetni.

Bevallási kötelezettség csak akkor áll fenn, ha az adott évre ténylegesen vagyonadó-fizetési kötelezettség keletkezik.

A 2026-os évre a törvényjavaslat külön átmeneti értékelési szabályokat is meghatároz, többek között a tőzsdei részesedések és a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok tekintetében (számítási szabályok tekintetében enged választást).

2. Kikre vonatkozhat a vagyonadó?

Adóalany lehet többek között:

- a belföldi illetőségű magánszemély;
- a külföldi illetőségű magánszemély;
- a belföldi és külföldi illetőségű vagyonkezelési adóalany, ideértve a törvényben meghatározott bizalmi vagyonkezelési és magánalapítványi struktúrákat is.

Belföldi illetőség esetén főszabály szerint a teljes világvagyon vizsgálándó, vagyis a magyarországi vagyonelemek mellett a külföldön tartott ingatlanok, befektetések, bankszámlák, társasági részesedések és egyéb vagyonelemek is relevánsak lehetnek.

A külföldi illetőségű magánszemély adókötelezettsége szűkebb körű, de nem kizárólag a magyar ingatlanokra terjedhet ki: többek között magyar ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló részesedés is releváns lehet.

Az illetőség meghatározása különösen fontos, és ebben a tekintetben az eddigi fogalmi köröket tágítja a törvényjavaslat.

A hozzátartozók által tulajdonolt vagyonelemek meghatározása szintén fontos lehet majd az adókötelezettség szempontjából (csak a vagyonkezelési alanyok esetében van összeszámlítás a közeli hozzátartozók esetében).

3. Az adó alapja és mértéke

A belföldi magánszemély adóalapjának meghatározásakor az adóköteles vagyonelemek december 31-i számított értékének együttes összegéből kell kiindulni, amelyet a törvény feltételeinek megfelelő, ténylegesen fennálló és igazolt tartozások csökkenthetnek.

Az így meghatározott **nettó vagyon 1 milliárd forintot meghaladó része** képezi az adóalapot.

Az adó mértéke:

- az adóalap 100 milliárd forintot meg nem haladó részére **1%**;
- az adóalap 100 milliárd forint feletti részére **1,5%**.
-

Egyszerű példa: ha a figyelembe veendő nettó vagyon 1,8 milliárd Ft, akkor az adóalap 800 millió Ft, amelyre – további korrekció hiányában – **8 millió Ft éves vagyonadó** jut.

4. Milyen vagyonelemeket kell figyelembe venni?

A javaslat kifejezetten széles vagyonfogalmat alkalmaz. A vagyonadó szempontjából ezért nem elegendő kizárólag az ingatlanokat és a cégtulajdont felmérni.

Releváns lehet többek között:

- az ingatlan és az ahhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog;
- társasági részesedés;
- bankszámla, betét és készpénz;
- részvény, kötvény, állampapír és befektetési jegy;
- pénzkövetelés;
- opciós jog;
- származtatott pénzügyi pozíció;
- egyes biztosítási szerződések;
- kriptoeszköz;
- befektetési nemesfém;
- meghatározott érték feletti műtárgy, gyűjtemény, ékszer és jármű.

Ezért például egy jelentős értékpapír-portfólió vagy külföldi privátbanki számla **önmagában is jelentős vagyonadó-alapot eredményezhet**, akkor is, ha az adóalany nem rendelkezik nagy értékű magyarországi ingatlannal.

5. Házastársak és közös vagyon

Az 1 milliárd Ft-os értékhatár alapvetően **adóalanyonként** alkalmazandó.

Közös tulajdon esetén főszabály szerint a tulajdoni hányad alapján történik a vagyon megosztása. Házastársi közös vagyon esetében azonban külön szabályok érvényesülnek, és bizonyos vagyonelemek tekintetében választási lehetőség is fennállhat.

A választáshoz a házastársaknak **azonos tartalmú nyilatkozatot kell benyújtaniuk a NAV-hoz** a bevallási határidőig.

A szülői felügyelet alatt álló személyek vagyona is speciális szabályok alá esik (pl. közös felügyelet esetén egyenlő arányban számít a felügyelő személyeknél a vagyon, kivéve, ha örökölt a vagyon).

6. Bejelentési és adatszolgáltatási kötelezettségek

A javaslat nemcsak adófizetési, hanem több új bejelentési és adatszolgáltatási kötelezettséget is bevezetne.

Kiemelten fontos, hogy az a belföldi társaság, amelynek saját tőkéje meghaladja az 500 millió Ft-ot, a „rejtett tartalék” (törvényjavaslat által bevezetett kategória) meghatározásához szükséges, könyvvizsgáló által felülvizsgált adatokról a beszámoló elfogadását követő 30 napon belül köteles tájékoztatni a tulajdonosi jogokat gyakorló személyeket és az adóhatóságot.

Cégetértékelés esetén az értékelő által kért adatokat szintén 30 napon belül az adóhatóság rendelkezésére kell bocsátani.

A már fennálló belföldi vagyonelemnek a törvény hatálybalépését követő 30 napon belül be kell jelentenie az adóhatósághoz, hogy a törvény hatálya alá tartozik.

Hasonló kötelezettség terheli a már fennálló külföldi vagyonelemet, ha adóköteles magyar vagyonelemmel rendelkezik.

A vagyonelem struktúrájánál ezen túl a képviselőre, tényleges irányítási helyre, vagyonrendelőkre és egyéb adatokra, valamint ezek változására is részletes bejelentési szabályok vonatkoznak.

7. Mit érdemes már 2026-ban megtenni?

Mivel a javaslat alapján már **2026. december 31. lehet az első releváns értékelési fordulónap**, az érintettség vizsgálatát célszerű még 2026-ban elvégezni.

Különösen indokolt lehet a teljes magyar és külföldi vagyon leltározása, beleértve a bankszámlákat és privátbanki portfóliókat, értékpapírokat, befektetési alapokat, cégrészesedéseket, ingatlanokat, követeléseket, biztosításokat, kriptoeszközöket, befektetési nemesfémeket és a nagy értékű ingóságokat.

A cégtulajdonnal rendelkező magánszemélyek esetében pedig célszerű előzetesen kiszámítani a részesedések törvény szerinti értékét, mert ez lényegesen eltérhet a társaság tulajdonos által becsült piaci értékétől.

A számítási módszereket az egyes vagyonelemek tekintetében mellékletként csatoltuk jelen levelünkhöz.

II. Újépítésű ingatlanok áfája

A 2024. év végén elfogadott jogszabály-módosítás 2026.12.31. napjáig hosszabbította meg az új ingatlanokra - meghatározott nagyság feltételekkel - alkalmazható 5%-os kedvezményes áfakulcsot. A jelenleg rendelkezésre álló információk szerint a kedvezményes áfa kulcs lehetősége 2026.12.31. napjával megszűnik, az alábbi átmeneti szabályok figyelembevételével.

A beruházók számára kedvező, hogy számos projekt esetében a kedvezményes adómérték akár 2030. december 31-ig is alkalmazható marad, a gyakorlatban azonban nem a 2030-as dátum, **hanem a 2026. december 31-i engedélyezési határidő bír kiemelt jelentőséggel**. Azok a fejlesztők élvezhetik az 5%-os áfakulcs előnyeit akár még évekig, akik az idei év végéig megszerzik a szükséges építési jogosultságokat.

Tehát az 5%-os áfakulcs 2030.12.31-ig csak akkor maradhat fenn, ha az alábbi feltételek valamelyike teljesül:

- az építési engedély 2026. december 31-ig véglegessé vált;
- az egyszerű bejelentést legkésőbb 2024. szeptember 30-ig megtették;
- vagy az új építészeti szabályok szerinti egyszerű bejelentést 2026. december 31-ig tudomásul vették.

A rozsdaovezeti kedvezményes 5%-os áfa kulcs a rendelkezésre álló információk alapján továbbra is marad.

III. KATA szabályainak „enyhítése”

A bejelentett tervek szerint jelentősen átalakulna a kisadózó vállalkozók tételes adója (KATA).

A legfontosabb tervezett változások a következők:

- Ismét lehetővé válna a cégeknek és más szervezeteknek történő számlázás, valamint a mellékállású vállalkozók számára is elérhetővé válna a kata.

- A főállású katasok havi tételes adója 100 000 forintra emelkedne.
 - A kizárólag magánszemélyeknek számlázók átmeneti kedvezményt kapnának: 2027-ben havi 75 000, 2028-tól havi 100 000 forintot fizetnének.
 - A mellékállású katasok havi tételes adója 50 000 forint lenne.
 - A cégektől és szervezetektől származó bevételt 15 százalékos adó terhelné, amelybe a megfizetett tételes kata beszámítana.
- Havi 100 000 forint kata egész éves megfizetése esetén így évi 8 millió forint céges bevétel felett keletkezne további adófizetés.
- Az éves bevételi határ 18 millióról 22 millió forintra emelkedne.
 - Emelkedne a táppénz, az anyasági ellátások és a későbbi nyugdíj számításának alapja is.

A kapcsolódó részletszabályokat - amint azok rendelkezésünkre állnak - ismertetni fogjuk.

Kérjük, hogy amennyiben a fent írtakkal kapcsolatban kérdése merül fel, úgy keresse a cégfelelős kollégáinkat bizalommal.

Kiváló tisztelettel:

A Bergmann Iroda munkatársai

Melléklet

Vagyonadó számítási módszerek a törvényjavaslat szerint

1. Pénzeszközök és befektetések értékelése

A javaslat részletes értékelési szabályokat határoz meg az egyes pénzügyi vagyonelemekre.

Bankszámla, betét és készpénz

Készpénznél a névérték, bankszámla, betétszámla vagy más hasonló számla esetén pedig a december 31-i záró számlaegyenleg képezi a számított értéket.

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy például egy december 31-én 250 millió Ft egyenlegű bankszámla 250 millió Ft-tal kerül a vagyonba.

Tőzsdén jegyzett kötvények és más hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

Főszabály szerint a tárgyév utolsó napját megelőző 20 kereskedési nap záróárfolyamainak számtani átlaga alapján kell meghatározni az értéket.

2026-ra azonban külön átmeneti szabály alkalmazható: az adóalany választása szerint az adott évben rendelkezésre álló záróárfolyamok számtani átlaga is alkalmazható.

Nem tőzsdei kötvények

Ha a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírral rendszeresen kereskednek tőzsdén kívül, a független pénzügyi piaci adatszolgáltató által közzétett árfolyamokból kell kiindulni.

Ha az értékpapír sem tőzsdén nem jegyzett, sem azon kívül nem kereskedik vele rendszeresen a piac, a számított érték főszabály szerint annak névértéke.

Befektetési alapok, befektetési jegyek

A kollektív befektetési értékpapír értéke főszabály szerint:

$\text{darabszám} \times \text{december 31-i egy jegyre jutó nettó eszközérték (NAV)}.$

Ha december 31-re nem áll rendelkezésre nettó eszközérték, az azt megelőző legutolsó közzétett nettó eszközértéket kell alkalmazni. Ha ez sem áll rendelkezésre, a javaslat további piaciérték-meghatározási módszereket ír elő.

Pénzkövetelések és magánkölcsonök

A kölcsönből, hitelviszonyból vagy halasztott fizetésből származó, feltétlen és összegszerűen meghatározott követelés értéke a december 31-én fennálló tőkekövetelés.

A számviteli szabályok szerint behajthatatlannak minősülő rész ugyanakkor nem veendő figyelembe.

Származtatott ügyletek

Nyitott derivatív pozíció esetén a december 31-én fennálló pozitív piaci érték kerül a vagyonba. Ha ilyen kimutatott érték nincs, azt az összeget kell figyelembe venni, amely az ügylet december 31-i lezárásakor az adóalanyt megilletné.

Biztosítások

Visszavásárlási értékkel rendelkező biztosítási szerződésnél főszabály szerint a biztosító által december 31-re megállapított visszavásárlási érték képezi a vagyoni értéket.

A biztosító az érintett személy kérelmére 30 napon belül köteles igazolni a december 31-i visszavásárlási értéket és annak pénznemét.

Kriptoeszközök

Kriptoeszköznél:

december 31-i mennyiség $\times$ december 31-i napi záróárfolyam alapján kell meghatározni az értéket, olyan kereskedési platform árfolyamát alkalmazva, amelyen az adott kriptoeszközzel független felek rendszeresen kereskednek.

Ha ilyen árfolyam nincs, a december 31-i, hitelt érdemlően igazolt **szokásos piaci értéket** kell alkalmazni.

Befektetési arany és más nemesfém

Szabványosított rúd, tömb, lemez vagy lapka formájában tartott befektetési nemesfém esetén:

színnemesfém mennyisége $\times$ december 31-i nemzetközi referenciaár alapján történik az értékelés.

Más formában tartott befektetési nemesfémnél a december 31-i szokásos piaci érték irányadó.

6. Nagyobb értékű ingóságok

A magánszemély szokásos személyes használati tárgyai és a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezési tárgyak főszabály szerint nem képezik az adóalap részét.

Kivételt jelentenek:

- a 3 millió Ft egyedi értéket meghaladó műtárgyak;
- a 3 millió Ft egyedi értéket meghaladó gyűjtemények;
- a 3 millió Ft egyedi értéket meghaladó ékszerek;
- a 10 millió Ft egyedi értéket meghaladó járművek.

A vállalkozási vagy östermelői tevékenységhez kapcsolódó, illetve költségként elszámolt ingó dolgok teljes értéke az adóalap része.

Hogyan kell az ingóságot értékelni?

Főszabály szerint a december 31-i szokásos piaci értékből kell kiindulni. Gyűjteménynél a darabokat nem külön-külön, hanem együttesen, gyűjteményként kell értékelni.

Az értékelési sorrend lényegében a következő:

1. Ha az ingóságot az előző 12 hónapban független féltől szerezték, és az értékében nem következett be lényeges változás, elsősorban a **vételár** alkalmazandó.
2. Ennek hiányában összehasonlítható tárgyak dokumentált értékesítési ára, árverési ára vagy nyilvánosan elérhető kínálati ára alapján kell értékelni.
3. Ha ezek alapján sem határozható meg az érték, az aktuális piaci értéket kifejező **biztosítási érték** alkalmazható.

A pusztá újrabeszerzési vagy újkori pótlási érték önmagában nem elegendő.

Járműveknél az összehasonlítás során például a gyártmányt, típust, évjáratot, futásteljesítményt, műszaki állapotot és felszereltséget kell figyelembe venni; hajónál és légi járműnél a javaslat további speciális szempontokat is meghatároz.

7. Társasági részesedések

A nem tőzsdei társasági részesedések értékelése az egyik legfontosabb és egyben legösszetettebb része a szabályozásnak.

Főszabály szerint:

$V = [(ST + 2 \times H) / 3] \times \text{tulajdoni hányad}$

ahol ST a társaság saját tőkéje, H pedig a társaság jövedelemtermelő képességét kifejező hozamérték.

A hozamérték:

H = az utolsó három lezárt év átlagos adózott eredménye / 15%.

Ha az átlagos eredmény negatív, H értéke nulla.

Ha a társaság saját tőkéje **meghaladja az 500 millió Ft-ot**, a saját tőkét a javaslat szerinti **rejtett tartalékkal növelni kell**. Ebbe a tartalék kategóriába többek között a befektetett eszközként kimutatott ingatlanok, társasági részesedések és értékpapírok könyv szerinti és piaci értéke közötti pozitív különbség kerülhet.

Holdingvállalkozásnál külön szabály érvényesül: a részesedés értéke főszabály szerint:

V = ST × tulajdoni hányad.

Jogelőd nélkül alapított gazdasági társaságban (ide nem értve a holdingvállalkozást) fennálló társasági részesedés vagyoni értékének (V) meghatározása során az alapítás üzleti évében és az azt követő két üzleti évben a hozamértéket (H) 0-nak kell tekinteni:

$V = [(ST + 2 \times 0) \div 3] \times \text{tulajdoni hányad}$

Nem alkalmazható az e pont szerinti értékelés attól az üzleti évtől kezdve, amely üzleti évben a lezárt üzleti évi beszámolóban a gazdasági társaság saját tőkéje meghaladja az 500 millió forintot, vagy amely üzleti évben a saját tőke (ST) 25 százalékát meghaladó hozamérték áll rendelkezésre. Az ilyen esetben a vagyoni értéket (V) az I. pont szerint kell meghatározni.

Kisebbségi részesedésnél a számított érték tovább csökkenthető: 33%-ot elérő, de 50% alatti tulajdoni hányad esetén 25%-kal, 33% alatti részesedés esetén 30%-kal.

8. Ingatlanok értékelése

A belföldi ingatlanokra a javaslat külön értékelési rendszert állapít meg. Az alkalmazandó módszertől és az ingatlan jellegétől függően jelentősége lehet többek között:

- a közelmúltbeli tényleges ügyleti értéknek;
- korábbi ügyleti érték indexálásának;
- a NAV országos tömeges ingatlanértékelési modelljének;
- megfelelő szakértő által megállapított forgalmi értéknek.

A korábbi ügyleti érték indexálásának képlete:

Indexált érték = korábbi ügyleti érték × (záró ármutató / ügyleti ármutató).

Lakásoknál az indexálás alapja főszabály szerint a megfelelő **MNB-lakásárindex**, termőföldnél pedig a megfelelő **KSH-termőföldár-adat**.