



Know Your Rights

2025



Eza tájékoztató az UNHCR (ENSZ Menekültügyi Főbiztossága) támogatásával készült.

Tartalomjegyzék

A munkavállalás szabályai	03
---------------------------	----

Társadalombiztosítási ellátás	07
-------------------------------	----

Személyi jövedelemadó – SZJA	10
------------------------------	----

Lakásbérlet és ingatlanvásárlás	14
---------------------------------	----

Üzleti tevékenység végzése	25
----------------------------	----





A munkavállalás szabályai

Know Your Rights



2025

Eza tájékoztató az UNHCR (ENSZ Menekültügyi Főbiztossága) támogatásával készült.



A MUNKAVÁLLALÁS SZABÁLYAI MAGYARORSZÁGON

Magyarországon általánosan 16 éves kortól lehet dolgozni, néhány kivételtől eltekintve.

Különbséget kell tennünk a magyar és európai uniós polgárok ill. a harmadik országbeli munkavállalók között.

A magyar és európai uniós polgársággal rendelkező személyeknek, a huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkezőknek, valamint a menekült vagy oltalmazott státusszal rendelkezőknek nincs szükségük külön engedélyre ahhoz, hogy munkát tudjanak vállalni.

Ami az Ukrajnából elmenekült személyeket illeti, azok, akik 2022. február 24-én vagy az után hagyták el Ukrajnát és menedékes státuszt kértek, vagy azzal rendelkeznek, engedélymentesen jogosultak munkát vállalni, ideértve a munkaerő-kölcsönzés útján való foglalkoztatást is.

Ha az ukrán állampolgár nem kérelmezett menedékes státuszt, illetve menedékes vagy befogadott státusszal nem rendelkezik, kérelmezhet valamely munkavállalási célú tartózkodási engedélyt, például az ukrán állampolgárok számára elérhető Nemzeti Kártyát.

Amennyiben további információra van szüksége, javasoljuk, hogy keresse fel az [Országos Idegenrendészeti Főigazgatóságot](#), amely hatóság többek között a Magyarországon élő külföldiek tartózkodásával és engedélyeivel foglalkozik.

Munkajogi alapok és a munkaszerződés

Munkát végezni csak írásbeli szerződés alapján lehet, amelynek kötelező tartalmi eleme az alapbér és a munkakör meghatározása.

- Magyarországon a minimálbér 2025-ben bruttó **290.800 Ft**, amely a minimum összeg teljes munkaidő esetén.
- A garantált bérminimum 2025-ben bruttó **348.000 Ft**, ezt akkor kell biztosítani, ha legalább középfokú végzettséget igényel a munkakör.

Fontos megjegyezni, hogy ezek bruttó bérek, az adók és járulékok megfizetése után a munkavállaló ennél alacsonyabb, úgynevezett nettó bért kap kézhez.

A munkaszerződés lehet határozott, vagy határozatlan idejű. A határozott idejű szerződés abban az esetben jellemző, ha a munkavállaló az engedélye, vagy státusza alapján csak meghatározott ideig jogosult munkát vállalni.

A foglalkoztatás történhet teljes munkaidőben, tehát napi 8 (heti 40 órában) vagy részmunkaidőben, tehát pl. 6 vagy 4 órában is.

Általános gyakorlat, a próbaidő max. 3 hónapra történő kikötése. A próbaidő lényege, hogy ezalatt az időszak alatt bármelyik fél, indokolás nélkül megszüntetheti a munkaviszonyt.

Eltérő a szabályozása az egyszerűsített foglalkoztatásnak és az alkalmi munkának.

Mivel a jogviszony ezekben az esetekben a munkáltató bejelentési kötelezettségének teljesítésével keletkezik, az **írásbeli munkaszerződés nem kötelező**.

Egyszerűsített foglalkoztatás esetén a munkáltató nem köteles referenciát adni a munkavállalónak, a munkaidő beosztást előre, írásban közölni, nem alkalmazandók a vasárnapi munkavégzést korlátozó rendelkezések, valamint nem alkalmazandók a szabadság kiadására, betegszabadságra, fizetés nélküli és szülési szabadságra vonatkozó rendelkezések. Továbbá a munkaviszony megszűnésekor igazolásokat nem kell kiadni és a napi munkaidő egyenlőtlenül is beosztható.

A bérezés szabályai is eltérőek:

- Egyszerűsített foglalkoztatásnál legalább a minimálbér 85%-a, azaz bruttó 247.180 Ft (2025)
- Szakképzettséget igénylő munkabérnél legalább a garantált bérminimum 87%-a, azaz bruttó 302.760 Ft fizetendő meg bérként (2025)

A munkaszerződés mellett fontos dokumentum a **munkáltatói tájékoztató**, ami rögzíti a munkaviszony részletes feltételeit. Ennek a dokumentumnak a legfontosabb elemei például:

- munkaidő tartama, annak beosztása (tehát, hogy mikor kezdődik a munkaidő, az meddig tart)
- a munkabér fizetés módja, gyakorisága (a munkabér kifizetése jellemzően havonta történik, a jogszabály szerint legkésőbb a következő hónap 10. napjáig)
- a szabadságokról való tájékoztatás (20 nap az alapszabadság, ami mindenkinek jár. Ehhez adódnak a pótszabadságok, ami például kor, vagy gyermekek után járhat)
- ha van ilyen, akkor tájékoztatás további juttatásokról is, mint pl. a cafeteria (béren kívüli juttatás).

A **munkaköri leírás**, az a dokumentum, amely pontosan és részletesen meghatározza a munkaköri feladatokat.

Fontos kiemelni, hogy a munkaszerződés csak a munkavállaló hozzájárulásával módosítható, írásban.

A munkaviszony létesítését a munkáltató legkésőbb a munkába állás napján köteles bejelenteni az adóhatóság felé, ez keletkezteti a biztosítási jogviszonyt, amely alapján a munkavállaló pl. egészségbiztosításra, táppénzre, vagy gyermeknevelési támogatásra jogosult.

A biztosítási jogviszony fennállta az [Ügyfélkapun](#) keresztül ellenőrizhető.

A munkaviszony megszüntetése

A munkaviszony megszüntetésének négy esete van:

- a közös megegyezés,
- a felmondás,
- a próbaidő alatti megszüntetés, illetve
- az azonnali hatályú felmondás.

A **közös megegyezés** a felek megállapodása a munkaviszony megszüntetéséről. Erre tekintettel szabadon határozhatják meg a megszüntetésről szóló megállapodás tartalmát pl. tipikusan a juttatások, vagy a munkaviszony megszűnésének időpontja tekintetében. A megállapodásnak tartalmaznia kell a munkaviszony megszűnésének konkrét időpontját.



Felmondás

A munkaviszonyt mind a munkáltató, mind a munkavállaló felmondhatja. Amennyiben a munkáltató mondja fel, döntését indokolnia kell az alábbiak valamelyikével:

- munkavállaló munkaviszonnyal kapcsolatos magatartásával
- munkavállaló képességével vagy
- munkáltató működésével összefüggő okból kerülhet sor.

A munkáltatót általában, egyes kivételekkel indokolási kötelezettség terheli, indokolásának pedig valósnak, világosnak és okszerűnek kell lennie. A munkavállaló ugyanakkor általában nem köteles indokolni felmondását, kivéve a határozott idejű munkaviszony esetében.

A felmondási idő általában 30 nap, ami a munkaviszonyban töltött évekkel arányosan hosszabbodik.

A munkáltató felmondása esetén legalább a felmondási idő felére fel kell menteni a munkavállalót, a felmentési időre pedig távolléti díj jár.

3 év után általában, egyes kivételektől eltekintve, végkielégítés jár, amely szintén a munkaviszonyban töltött évekkel arányosan emelkedik.

Bizonyos időszakokban a munkavállaló védelem alatt áll, nem lehet felmondani, ilyen a várandósság, szülési szabadság, gyermek nevelési célú távollét ideje alatt.

Keresőképtelenség esetén a felmondási idő alatt a felmondási idő nem kezdődik meg, csak akkor, ha a munkavállaló újra keresőképesé válik.

Próbaidő alatt a munkaviszony megszüntetése rugalmas, bármelyik fél azonnali hatállyal, indokolás nélkül megszüntetheti a munkaviszonyt.

Azonnali hatályú felmondásnak súlyos szerződésszegés vagy kötelezettségszegés esetén van helye. Az azonnali hatályú felmondás esetén sem felmondási idő, sem végkielégítés nem jár.

Munkaerő-kölcsönzés

A munkaviszony egy speciális esete az, amikor arra munkaerő-kölcsönzés útján kerül sor. Ilyenkor a kölcsönbeadó cég a vele kölcsönzés céljából munkaviszonyban álló munkavállalót átadja munkavégzésre a kölcsönvevőnek.

*A munkaviszony létrejöttével és megszűnésével kapcsolatos feladatok a kölcsönbe adóra hárulnak. **A munkavállaló azonban a kölcsönbe vevő munkáltató részére végez munkát, ő határozza meg a munkarendet, munkaidőt, pihenő időt.***

Ilyen esetekben is a munkavállaló és a kölcsönbe adó között szerződés jön létre, amelynek tartalmaznia kell:

- azt, hogy a munkaszerződés kölcsönzés céljából jött létre,
- a munkavállaló alaphétét,
- a munkavégzés jellegét.

Fontos kiemelni, hogy semmis az olyan megállapodás, amelynek alapján a munkavállalónak a kölcsönbeadó javára díjazást kell fizetni a kölcsönzésért vagy a kölcsönvevővel történő jogviszony létesítésért.



Társadalombiztosítási ellátás

Know Your Rights



2025

Eza tájékoztató az UNHCR (ENSZ Menekültügyi Főbiztossága) támogatásával készült.



TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS

Magyarországon a társadalom különböző módon gondoskodik a tagjainak megfelelő szociális biztonságáról, valamint a munkaképtelen személyek ellátásáról. Az erre létrehozott, kockázatközösségen alapuló biztosítást hívják társadalombiztosításnak.

Milyen típusú ellátások léteznek Magyarországon?

A társadalombiztosítási ellátásokat alapvetően két csoportra oszthatjuk: az egészségbiztosítási és a nyugdíjbiztosítási ellátások csoportjára.

1. Egészségbiztosítási ellátás: Ezen belül beszélhetünk

- i. természetbeni egészségügyi szolgáltatásról,
- ii. pénzbeli ellátásokról,
- iii. baleseti ellátásokról, amelyek természetbeni és pénzbeli ellátások lehetnek, valamint,
- iv. megváltozott munkaképességű személyek ellátásairól, amelyek szintén megvalósulhatnak természetbeni és pénzbeli ellátások formájában.

2. Nyugdíjbiztosítás: alapvetően a saját jogú nyugellátás.

Ezen felül a nyugdíjra jogosult hozzátartozója is jogosult lehet nyugellátásra, ilyen lehet például az özvegyi nyugdíj vagy az árvaellátás.

Jogosulti csoportok ellátás szerint

Attól függően, hogy kik milyen ellátásra jogosultak, a következő csoportokat tudjuk megkülönböztetni:

- i. biztosítottak, akik valamennyi ellátásra jogosultak,
- ii. akik csak baleseti egészségügyi szolgáltatásra jogosultak (pl. közérdekű önkéntes tevékenységet végző),
- iii. akik csak egészségügyi szolgáltatásokra jogosultak (pl. nyugdíjasok),
- iv. hozzátartozók, akik nyugellátásra jogosultak, továbbá
- v. a nem biztosított és egészségügyi szolgáltatásra egyéb jogcímen sem jogosult természetes személy megállapodást köthet a saját, és a vele együtt élő gyermeke egészségügyi szolgáltatásának biztosítására.

Fontos: az Ön státusza szerint elérhető egészségügyi ellátásokról a következő oldalakon találhat információt: <https://help.unhcr.org/hungary/healthcare/> vagy <https://help.unhcr.org/hungary/asylum/support-and-services/>.



A valamennyi ellátásra jogosult biztosítotton belül a következő fontosabb személyi csoportok különböztethetők meg:

Munkavégzéshez kapcsolódóan biztosítottak, azaz	• Munkaviszonyban vagy közalkalmazotti jogviszonyban foglalkoztatottak, illetve álláskeresői támogatásban részesülő személyek
Vállalkozáshoz kapcsolódóan biztosítottak, azaz	• Egyéni vállalkozó vagy • Társas vállalkozó (aki személyesen és ténylegesen közreműködik gazdasági társaságokban)
Feltételhez kötött biztosítottak, azaz	• Díjazás ellenében munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretében munkát végzők (például megbízási jogviszony alapján személyesen munkát végzők)

Milyen ellátásra jogosultak a tanulók?

Tanulók alatt az általános és középiskolai tanulmányokat folytatók, szakképző intézményben tanulók és egyetemen aktív hallgatói jogviszonnyal rendelkező személyek értendők.

A tanulók kizárólag egészségügyi szolgáltatásra jogosultak. Fontos ugyanakkor, hogy a tanulói jogviszony önmagában nem minden esetben keletkeztet biztosítási jogviszonyt az adott személy számára: az csak magyar állampolgárok, menekült és oltalmazott státuszú tanuló személyek esetében teremt biztosítási jogviszonyt.

Hogyan jön létre a biztosítási jogviszony?

A fentiek mellett fontos tisztázni, hogy a biztosítási jogviszony létrejöttéhez egy alapjogviszonyra van szükség. Ilyen alapjogviszony lehet például – ahogyan a biztosítottak legfontosabb csoportjainál már említettük – a munkaviszony, megbízási jogviszony vagy az egyéni vállalkozói jogviszony is.

Járulékfizetés menete

Ahogy a fentiekben említettük, a társadalombiztosítás a társadalom tagjainak közös kockázatvállalása alapján működő rendszer. Annak fenntartásához a társadalmi szolidaritás elvének megfelelően minden foglalkoztatónak és jogosultnak bizonyos befizetésekkel hozzá kell járulnia. Ez a hozzájárulás **járulékfizetés** formájában történik.

- A fennálló biztosítási jogviszony alapján a biztosítottak (tehát akik minden ellátásra jogosultak) a jövedelmükből számított járulékalap után **18,5% társadalombiztosítási járulékot** kötelesek fizetni.
- Az a személy, aki Magyarországon nem biztosított, valamint egészségügyi szolgáltatásra semmilyen jogcímen nem jogosult, **egészségügyi szolgáltatási járulékot** köteles fizetni. Az egészségügyi szolgáltatási járulék megfizetésével ők jogosultságot szereznek az egészségügyi szolgáltatásokra. Az egészségügyi szolgáltatási járulék havi összege **2025-ben 11.800,- Ft.**



Személyi jövedelemadó – SZJA

Know Your Rights



2025

Eza tájékoztató az UNHCR (ENSZ Menekültügyi Főbiztossága) támogatásával készült.



SZEMÉLYI JÖVEDELEMADÓ – SZJA

Magyarország a magyar adóilletőségű magánszemélyek valamennyi jövedelmét (azaz a belföldről és külföldről származó jövedelmét is) adóztatja, míg a külföldi adóilletőségű személyek esetén csak a Magyarországról származó jövedelmet adóztatja.

Elsődlegesen tehát azt fontos eldönteni, hogy az adott magánszemély magyar adóilletőséggel rendelkezik-e, majd ezt követően azt, hogy az adott jövedelem után a magánszemélyt Magyarországon adófizetési kötelezettség terheli-e.

Az adóilletőség azt határozza meg, hogy az adott magánszemély melyik állammal áll adózási szempontból a legközelebbi kapcsolatban, ez nem feltétlen azonos az állampolgársággal. Az adóilletőség meghatározásához vizsgálni kell:

- i. a magyar szabályokat,
- ii. az esetleges külföldi szabályokat,
- iii. illetve az államok közti kettős adóztatás elkerüléséről szóló nemzetközi Egyezmény szabályait is.

Kik minősülnek magyar adóilletőségűnek?

A magyar szabályok szerint az alábbi személyek minősülnek belföldi adóilletőségűnek:

- magyar állampolgár,
- az Európai Unió vagy Európai Gazdasági Térség államának állampolgára, és egy naptári évben legalább 183 napig Magyarországon tartózkodik,
- huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkező magánszemély,
- hontalan (azaz egy államban sem rendelkezik állampolgársággal),
- továbbá az olyan magánszemély, aki az előzőekben felsoroltak közé nem tartozik és kizárólag Magyarországon van állandó lakóhelye, vagy
- ha több államban is van állandó lakóhelye, akkor minősül magyar adóilletőségűnek, ha az úgynevezett létérdekének központja Magyarország.
- Amennyiben ezek alapján sem határozható meg, akkor magyar illetőségűnek minősül a magánszemély, ha a szokásos tartózkodási helye Magyarországon van.

Amennyiben egy magánszemély több államnak a belső szabályai alapján, egyszerre több államban is rendelkezik adóilletőséggel, akkor az államok közti egyezmény határozza meg, melyik állam jogosult adóztatni az adott jövedelmet. Magyarország és Ukrajna között hatályban van ilyen egyezmény.¹

A személyi jövedelemadó alapja az adóköteles bevétel törvényben meghatározott része az az összeg, ami után az adót meg kell fizetni. Magyarországon a személyi jövedelemadó mértéke az adóalap 15%-a. Főszabály szerint évente, önadózással kell megfizetni, azonban ez alól kivételt képez például a munkabér, ugyanis azt a kifizető, azaz a munkáltató állapítja és fizeti meg (adóelőleg formájában, havonta).

¹ 1999. évi XXX. törvény a Magyar Köztársaság és Ukrajna között a kettős adóztatás elkerüléséről és az adóztatás kijátszásának megakadályozásáról a jövedelem- és vagyonadók területén Kijevben, 1995. május 19-én aláírt Egyezmény kihirdetéséről



Az adóbevallást a tárgyévet követő év május 20. napjáig kell benyújtani, online. Ehhez az adóhatóság készít egy tervezetet, hogy ezáltal könnyítse a magánszemélyeknek a bevallás kitöltését. Ennek a tervezetnek az elfogadásáról vagy esetleges kiegészítéséről a magánszemély dönthet május 20. napjáig.

Egyes bevételek adómentesek, ezt a személyi jövedelemadóról szóló törvény sorolja fel. A fentieket összefoglalva tehát a munkabért az alábbi járulékok és adók terhelik:

- 15 százalék személyi jövedelemadó (szja),
- 18,5 százalék társadalombiztosítási járulék.

Emellett megjegyzendő, hogy szociális hozzájárulási adót kell fizetni a személyi jövedelemadó törvény szerinti összevont adóalapba tartozó jövedelmek után (ilyen pl. a munkabér, vagy megbízási díj), azonban ezt főszabály szerint a munkáltató fizet meg az általa foglalkoztatottak után.

Megjegyezzük, hogy a személyi jövedelemadó rendszerében lehetőség van különböző kedvezmények igénybevételére is meghatározott feltételek teljesülése esetén, ilyen kedvezmény például (i) a családi kedvezmény, (ii) a négy vagy több gyermeket nevelő anyák kedvezménye, (iii) a 30 év alatti anyák kedvezménye, (iv) a 25 év alatti fiatalok kedvezménye, (v) az első házások kedvezménye vagy (vi) a személyi kedvezmény. A kedvezmények kapcsán hangsúlyozandó, hogy nem minden jövedelem-kategóriánál lehet az említett kedvezményekkel csökkenteni a személyi jövedelemadó alapját, valamint, hogy ezek a kedvezmények nem mindenki számára elérhetőek, azok igénybevételét a törvény különböző feltételekhez kötheti (például családi kedvezmény esetén családi pótlékra jogosultsághoz).

Az alábbiakban röviden ismertetjük az egyes személyi jövedelemadóhoz kapcsolódó kedvezmények főbb jellemzőit.

- A családi kedvezményt** családi pótlékra jogosult magánszemélyek vehetik igénybe, ilyen személyek lehetnek például a házastársként, élettársakként együtt élő vér szerinti szülők. Az igénybe vehető családi kedvezmény összege az eltartottak és a kedvezményezett eltartottak számától függ. A családi kedvezmény összege kedvezményezett eltartottanként havonta (i) egy eltartott esetén adott család számára 66.670,- forint kedvezményt jelent, aminek következtében 10.000,- forinttal magasabb nettó összegű kereset áll a család rendelkezésére, (ii) két eltartott esetén a kedvezmény összege 133.330,- forint, aminek következtében 20.000,- forinttal magasabb nettó összegű kereset áll a család rendelkezésére, (iii) három eltartott esetén pedig a kedvezmény 220.000,- forint, aminek következtében 33.000,- forinttal magasabb nettó összegű kereset áll a család rendelkezésére. A magánszemély a családi kedvezménnyel az összevont adóalapját csökkentheti: ide tartoznak (i) az önálló tevékenységből származó jövedelmek (pl. egyéni vállalkozásból, őstermelői tevékenységből, bérbeadásból származó jövedelmek) és (ii) a nem önálló tevékenységből származó jövedelmek (pl. munkabér, adóköteles társadalombiztosítási ellátás, ezen belül a gyermekgondozási díj).

2025. július 1-től **emelkedik a családi kedvezmény mértéke 50 százalékkal.** Az egygyermekesek júliustól 10.000,- helyett **15.000,- Ft**, a kétgyermekesek 40.000,- helyett **60.000,- Ft**, a három- vagy többgyermekes családok gyermekenként a 33.000,- helyett **49.500,- Ft** adómegtakarítással számolhatnak.



- ii. **Négy vagy több gyermeket nevelő anya** abban az esetben veheti igénybe a kedvezményt, ha (i) családi pótlékra jogosult vagy (ii) családi pótlékra már nem jogosult, azonban 12 éven keresztül jogosult volt és (iii) abban az esetben is, ha családi pótlékra való jogosultsága gyermek elhunyt miatt szűnik meg. A négy vagy több gyermeket nevelő anyának nem kell személyi jövedelemadót fizetni a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott jövedelmekkel összefüggésben (ide tartozik többek között például a munkabér, táppénz, különböző adóköteles szociális ellátások, illetve az egyéni vállalkozó vállalkozói kivétje).
- iii. A 30 év alatti anya abban az esetben veheti igénybe a **30 év alatti anyák kedvezményét**, amennyiben betöltötte a 25. életévét és a személyi jövedelemadóról szóló törvény alapján vér szerinti vagy örökbefogadott gyermekre, illetve magzatra tekintettel a családi kedvezményre való jogosultsága 2022. december 31-ét követően nyílik meg. A 30 év alatti anyák kedvezményének összege 2025-ben jogosultsági hónaponként legfeljebb 656.785,- forint, ami a gyakorlatban legfeljebb 98.518,- forint adómegtakarítást eredményezhet. A 30 év alatti anyák kedvezménye és a 25 év alatti fiatalok kedvezménye egyszerre nem érvényesíthető. Az a fiatal anya, aki még nem töltötte be a 25. életévét, csak a 25. születésnapja utáni hónaptól érvényesítheti a kedvezményt. A 30 év alatti anyák kedvezménye meghatározott összevont adóalapba tartozó jövedelmekre érvényesíthető, ilyen például a bérnek minősülő jövedelem és az egyéni vállalkozói kivét.
- iv. A **25 év alatti fiatalok kedvezményét** 25. életévét be nem töltött fiatalok vehetik igénybe. A 25 év alatti fiatalok kedvezménye a 25. életévét be nem töltött fiatal összevont adóalapjába tartozó egyes jövedelmeit csökkenti. 2025-ben a kedvezmény összege jogosultsági hónaponként 656.785,- forint, ami 98.518,- forint adómegtakarítást jelent.
- v. Az **első házasság kedvezménye** abban az esetben vehető igénybe, ha legalább az egyik házastársnak az adott házasság az első házassága. A házaspárnak az a tagja is érvényesítheti a kedvezményt, akinek nem ez az első házassága. Annak nincs jelentősége, hogy a házasságkötés belföldön vagy külföldön történt. Az első házasság kedvezménye – a családi kedvezményhez hasonlóan – az összevont adóalapot csökkenti. Egy kedvezményre jogosult házaspár által együttesen érvényesíthető kedvezmény havonta 33.335,- forint. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy havonta 5 ezer forinttal több lesz a nettó kereset, mint a kedvezmény nélkül.
- vi. A **személyi kedvezményt** súlyosan fogyatékos személyek vehetik igénybe. Ilyen személynek minősül az, (i) aki rokkantsági járadékban, illetve (ii) aki fogyatékosági támogatásban részesül, továbbá (iii) aki a súlyos fogyatékoságnak minősülő betegségekről szóló 335/2009. (XII. 29.) Korm. rendeletben felsorolt betegségek valamelyikében szenved. A kedvezmény összege jogosultsági hónaponként a minimálbér egyharmadának száz forintra kerekített összege, azaz 2025-ben havi 96.900,- forint, ami havi nettó 14.535,- forint többletet jelent: ha a jogosultság a teljes adóévben fennáll, akkor a teljes évre 1.162.800,- forinttal csökkenthető az összevont adóalap, adóban kifejezve ez összesen 174.420,- forint. A magánszemély a személyi kedvezménnyel az összevont adóalapját csökkentheti.



Lakásbérlet és ingatlanvásárlás

Know Your Rights



2025

Eza tájékoztató az UNHCR (ENSZ Menekültügyi Főbiztossága) támogatásával készült.



I. LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS, A BÉRBEADÓK ÉS BÉRLŐK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

A lakásbérleti szerződés alapján a bérbeadó elsősorban a lakás időleges használatának átengedésére, a bérlő pedig a lakás átvételére és bérleti díj fizetésére köteles.

- **Bérlő** természetes személy lehet. Ha több bérlő együtt bérel egy lakást, akkor bérlőtársaknak minősülnek. Jogaik (pl. használati jogok) és kötelezettségeik (pl. bérleti díj fizetés) egyenlőek, azokat együtt gyakorolhatják, kötelezettségeik pedig a bérbeadó irányába egyetemlegesek (pl. a lakbér teljes összegét a bérbeadó külön-külön bármelyüktől követelheti).
 - Ha több bérlő úgy bérel lakást, hogy egyes helyiségeket külön-külön, míg más helyiségeket közösen használnak, akkor a bérlők társbérlők, amely esetben önálló bérlőknek minősülnek és önállóan állnak helyt a bérbeadóval szemben, illetve jogaikat külön-külön jogosultak gyakorolni.
 - A bérlő a lakásba mást (néhány kivételtől eltekintve, pl. kiskorú gyermek) csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- **Bérbeadó** aki az ingatlannal rendelkezni jogosult, így tipikusan az ingatlan tulajdonosa, de lehet annak hasznélvezője vagy akár bérlője is. Albérletről akkor beszélhetünk, ha a bérbeadó maga is bérlő, vagyis főbérlőként albérletbe adja az ingatlant. Az albérleti szerződés időtartama nem haladhatja meg a főbérleti szerződés időtartamát, az előbbi megszűnésével megszűnik az utóbbi is.
- **Lakás** - A lakásbérleti jog a lakásra és az ahhoz tartozó helyiségekre (pl. pince, padlás) terjed ki. Lakás minden esetben legalább 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű, lakószobával, főzőhelyiséggel és WC használatával rendelkező összefüggő helyiségcsoport, amely – annak helyiségei, közművesíttessége, melegvíz-ellátása, és fűtési módja alapján – jogszabály által meghatározott valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

Lakásbérleti szerződés

- **Formailag** a bérleti szerződést írásba kell foglalni. A lakásbérleti szerződést a feleknek alá kell írniuk akár azonos példányban, akár különböző példányokon. Az elektronikus dokumentumok, nyilatkozatok csak speciális esetekben számítanak írásbelinek (pl. egy e-mailváltás nem ilyen). Célszerű, ha a bérleti szerződésen szereplő aláírásokat két tanú hitelesíti. Ha a bérbeadó vagy a bérlő nem érti a szerződés nyelvét, a szerződés tartalmát a tanúk egyikének vagy egy aláírást hitelesítő személynek el kell magyaráznia. Ez vonatkozik a szerződés módosítására, megszüntetésére és az ehhez kapcsolódó egyéb jognyilatkozatokra is.
- **Tartalmilag** a szerződésnek minden lényeges kérdésre ki kell terjednie (mint pl. a lakás részletes leírása, bérleti díj (lakbér) meghatározása), és tartalmaznia kell a bármelyik fél által lényegesnek tartott egyéb kérdést, vagy szempontot is.

Fontos, hogy a jogszabályi rendelkezések nagy részétől a bérbeadó és a bérlő szabadon eltérhetnek, de vannak bizonyos (ún. kógens) rendelkezések, amelyek akkor is irányadóak lesznek, ha a felek másban állapodtak meg. Fontos még, hogy állami vagy önkormányzati lakás esetén egyéb speciális szabályok lehetnek alkalmazandóak (pl. a lakbért jogszabály határozhatja meg).



Időtartam

- A lakásbérleti jogviszony vagy határozott vagy határozatlan ideig tart.
- Ha a szerződés másként nem rendelkezik, alapesetben a bérleti szerződés **határozatlan** időre létrejönnek tekintendő. Ha a határozott időre kötött szerződésben a határozott idő lejár, de a bérlő a lakást tovább használja, és ez ellen a bérbeadó 15 napon belül nem tiltakozik, a szerződés határozatlan időtartamúvá alakul.
- **Határozott** időre kötött bérleti szerződés esetén a szerződés meghatározott időpontban (pl. meghatározott napon vagy meghatározott bérleti idő leteltével) szűnik meg.
- A megszűnés **feltételhez** kötése esetén a felek nem konkrét időpontot, hanem egy jövőbeli eseményt határoznak meg (pl. bérlő tartózkodási engedélyének lejárta), amelynek bekövetkezése esetén a szerződés megszűnik.
- A bérleti jogviszony időtartama lényeges a megszűnés (felmondás) körében is, erre a későbbiekben külön kitérünk.

Jogok és kötelezettségek

Bérbeadó

- A bérbeadó a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, a komfortfokozatának megfelelő (pl. összkomfortos) lakásberendezésekkel együtt köteles a **bérlőnek átadni**. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha pl. a fűtés, vízrendszer, elektromos hálózat, főzőkészülékek üzemképesek és a bútorok is rendeltetésszerűen használhatók.
- Célszerű a lakás birtokbaadásának megtörténtét és a lakás állapotát közösen aláírt és részletes birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzíteni. Emellett jegyzőkönyvben célszerű a lakásban lévő berendezéseket, tartozékokat részletesen felsorolni, azok állapotáról, hiányosságairól (pl. repedések, törések, hiányzó elemek) külön is megemlékezni, és szükséges a közműórák állását is rögzíteni. A jegyzőkönyvhöz kapcsolhatók fotók, leírások, akár videófelvevételek is, amelyekkel elkerülhetők a lakásban és a bútorokban, stb. keletkező károkról való viták.
- A bérbeadó felel azért, hogy a lakás szerződészerű **használatra alkalmas** legyen, és megfeleljen a szerződésben foglalt előírásoknak. A bérbeadó felel azért is, hogy **harmadik személynek nincs a lakásra vonatkozóan olyan joga**, amely a bérlő használati jogait korlátozza, akadályozza.
- A bérbeadó köteles az épületet és a központi berendezéseket karbantartani, a lakás egyéb részeiről a feleknek kell megállapodni. A bérbeadó karbantartási kötelezettsége alá tartozik a megelőző és javítási munkák elvégzése. Életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, továbbá a lakás vagy a szomszédos lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák esetén a bérbeadó késedelem nélkül köteles a karbantartást elvégezni, minden egyéb esetben az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg.

A bérlő köteles tűrni, hogy a bérbeadó a lakás *állagának megóvásához* szükséges munkálatokat elvégezze. Azonban a lakás *korszerűsítéséhez* szükséges munkálatokat a bérlő nem köteles tűrni (pl. teljeskörű felújítás), kivéve, ha azok a lakás használatát jelentősen nem korlátozzák. A bérlőt a tervezett korszerűsítési munkálatokról előzetesen tájékoztatnia kell, utóbbi esetben a bérlő dönthet úgy, hogy a szerződést a hónap utolsó napjáig felmondja.



A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, vagy azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viseléséről a bérbeadó és a bérlő megállapodnak. Ha ilyen megállapodás a bérlő és a bérbeadó között nincs, a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

- A bérbeadó az épületre és az abban lévő lakásra vonatkozó, jogszabályban meghatározott **energiatakarékosági tanúsítványt** a szerződés megkötését megelőzően köteles a bérlőnek bemutatni, és azt a bérlő részére a szerződéskötéskor átadni.

Bérlő

- A bérlő a lakást rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően **használhatja**, amit a bérbeadó ellenőrizhet, anélkül, hogy szükségtelenül zavarná. A bérlő átalakítást vagy korszerűsítési munkát csak a bérbeadó hozzájárulásával végezhet.
- A lakást a bérlő kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával jogosult **albérletbe** (vagy harmadik személy használatába) adni. Ilyen esetben a bérlő úgy felel az albérlet vagy a használó magatartásáért, mintha saját maga használta volna, a bérbeadó hozzájárulása nélkül pedig szabályok szerint felel a keletkezett károkért.
- A bérlő a lakásba **más személyt** – kivéve a kiskorú gyermekét, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermekét – csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. Bérlőtársak vagy társbérlők esetén a lakásba fogadáshoz a másik bérlőtárs/társbérlő és a bérbeadó írásbeli hozzájárulása is szükséges.
- Ha a bérlő erre hozzájárulást kér, akkor a bérbeadó a megkeresésre köteles 30 napon belül válaszolni. Ha a bérbeadó 30 napon belül nem válaszol, az engedélyt megadottnak kell tekinteni.

Kaució, bérleti díj, költségviselés

- A bérleti szerződésekben gyakran kötnék ki biztosítékként a köznyelvben '**kauciónak**' nevezett összeget. A '**kaució**' összege általában a havi bérleti díjban van meghatározva (tipikusan egy vagy két havi bérleti díjnak megfelelő összeg), amelyet a bérlő köteles a bérbeadónak megfizetni. A 'kaució' biztosítékkul szolgál, ha a bérlő a fizetési kötelezettségeit nem teljesíti (pl. havi bérleti díjat vagy okozott károk megtérítését nem fizeti meg), a bérbeadó jogosult azt a 'kaució' összegéből levonni. A kaució összege nem lehet több, mint a havi bérleti díj háromszorosa (amennyiben ennél magasabb az összeg, azt a bérlő kérelmére a bíróság mérsékelheti).
- A **bérleti díjat havonta** előre kell megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés konkrét időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért egy összegben, legkésőbb az adott hónap 15. napjáig köteles megfizetni. Ha a bérleti szerződés egy hónapnál rövidebb, a bérleti díj a szerződéskötéskor esedékes. Nem kell bérleti díjat fizetni arra az időre, amely alatt a bérlő a lakást az önhibáján kívül felmerült okból nem használhatja.
- A kisebb fenntartási költségeket a bérlő viseli, míg a nagyobb kiadásokat és terheket a bérbeadó fizeti.
- A bérbeadónak zálogjoga van a bérlő lakásban lévő vagyontárgyain (pl. bútorain) a bérleti díj és költségek erejéig, ezért megakadályozhatja a bérlő vagyontárgyainak elszállítását (amíg a zálogjoga fennáll).



Felmondás/lakásbérlet megszűnése

Rendes felmondás

- A **határozatlan** időre kötött szerződést bármelyik fél, bármely okból (rendes felmondás) felmondhatja, ha ezt legkésőbb az adott hónap 15. napjáig megteszi, akkor az a következő hónap végére érvényes. Ha ezt a határidőt nem tartják be, a bérleti jogviszony a felmondás közlését követő 2. hónap végén szűnik meg. Határozatlan időre kötött szerződés esetén a rendes felmondás joga nem zárható ki (de a felek megállapodhatnak abban, hogy meghatározott ideig egyik fél sem mondhatja fel a szerződést).
- A **határozott** időre kötött szerződés főszabály szerint rendes felmondás útján nem szüntethető meg.

Rendkívüli felmondás (szerződésszegés miatt)

- Ha a bérleti díjat a bérlő nem fizeti meg határidőben, a bérbeadó először köteles a bérlőt fizetésre írásban felszólítani, valamint tájékoztatni a következményekkel. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondhatja a szerződést. A felmondás az elmulasztott fizetési határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat és a felmondási idő minimum 15 nap.
- A bérbeadó felmondhatja a szerződést, ha a bérlő (vagy a vele együtt lakó személy) írásbeli felszólítás ellenére a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít, valamint, ha a lakást vagy a közös használatú területeket nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja. A felmondás legalább 15 napos felmondási idővel lehetséges, és a felmondást követő hónap utolsó napjára érvényes. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 napon belül írásban kell közölni. Ha a magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartása a továbbiakban nem lehet elvárható, a felmondást nem kell felszólításnak megelőznie.

Egyéb megszűnési esetek

- A szerződés más esetekben is megszűnhet, pl. közös megegyezéssel, a lakás megsemmisülésével, vagy ha a bérlőt Magyarország területéről kiutasítják.
- Ha a lakás olyan rossz állapotban van, hogy az egészséget veszélyezteti, a bérlő felmondhat akkor is, ha erről a már a szerződés megkötésekor vagy birtokbavételkor is tudott. Ettől a szabálytól nem lehet eltérni.

A bérlet megszűnése után a bérlő köteles a lakást és berendezéseit rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni. A bérlő a saját költségén felszerelt berendezéseket, a lakás épségének sérelme nélkül elviheti.



II. INGATLAN VÁSÁRLÁSA MAGYARORSZÁGON, AZ INGATLANTULAJDONOSOK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

Az ingatlan

A megszerezni kívánt ingatlan

Az ingatlan megszerzésére jellegétől függően speciális szabályok vonatkozhatnak (pl. a termőföldnek minősülő ingatlanok, műemlékvédelem alatt álló ingatlanok, vagy a Budai Várnegyed területén található lakóingatlanok). Ezekre a speciális szabályokra nem térünk ki, a jelen összefoglalóban csak az általános szabályok szerint megszerezhető (vagyis speciális korlátozás alá nem eső) ingatlanok vásárlására vonatkozó szabályokat vizsgáljuk.

Az ingatlan-nyilvántartás

A Magyarországon található ingatlanokat településenként a központi ingatlan-nyilvántartás tartalmazza, amely az ingatlanokra vonatkozó jogok, a jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása is.

Az ingatlan-nyilvántartás tartalma: tulajdoni lap, megszűnt bejegyzések adatainak adatbázisa, térképek adatbázisa, és okirattár.

- A **tulajdoni lap** tartalmazza az ingatlanra vonatkozó jogokat és egyéb, jogilag jelentős tényeket. A tulajdoni lap három részből áll. Az I. rész tartalmazza az ingatlan természetbeni adatait pl.: település neve, helyrajzi száma, megjelölése, területe. A II. részben vannak az ingatlan tulajdonosának adatai és a tulajdonszerzés jogcíme – itt ellenőrizhető, hogy az ingatlan eladójaként eljáró személy az ingatlan bejegyzett tulajdonosa-e. A III. részben az ingatlanra vonatkozó egyéb terhek, adatok és tények lelhetőek fel pl.: jelzálogjog, haszonélvezeti jog, bejegyzett elővásárlási jog.
- Az ingatlan-nyilvántartási **térkép** az ingatlanok térbeli elhelyezkedését mutatja.
- Az **okirattár** a bejegyzések alapjául szolgáló okiratokat, hiteles másolatokat, bejegyzés iránti kérelmeket stb. tartalmazza.

Az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapot és a térképet bárki megnézheti. Azonban a bejegyzések (jogok) és feljegyzések (tények) alapjául szolgáló okiratok tartalma csak akkor ismerhető meg, ha a kérelmező igazolja, hogy a megismeréshez az okiratban szereplő jogosultak és kötelezettek hozzájárultak, vagy hogy az okirat megismeréséhez jogi érdeke fűződik.

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége azt jelenti, hogy a bejegyzett jogok és feljegyzett tények kapcsán senki nem hivatkozhat arra, hogy azokról nem tudott. Ezen felül ellenkező bizonyításáig úgy kell tekinteni, hogy az a jogosult, aki ekként van bejegyezve. Ezért a törvény védi az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző személyeket, az ilyen személyek javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi állapottól eltér.



A megvásárolni kívánt ingatlan tulajdoni lapját minél hamarabb célszerű ellenőrizni annak érdekében, hogy az ingatlan tulajdonviszonyai rendezettek-e, illetve tehermentes-e az ingatlan. A tulajdoni lap beszerezhető az eladótól, az ingatlanközvetítőtől, de az Ügyfélkapu segítségével is lekérhető (amennyiben valaki rendelkezik Ügyfélkapu+ vagy DÁP regisztrációval).

Társasházi lakás vásárlása esetén javasolt ellenőrizni a közös tulajdoni adatokat tartalmazó társasházi törzslapot, valamint az egyes lakások adatait tartalmazó különlap tartalmát is, és szükséges az eladótól beszerezni a társasházi alapító okiratot és (a házirendet is tartalmazó) szervezeti és működési szabályzatot, amely tartalmazhat használati vagy tulajdonszerzési korlátozásokat is (pl. tulajdonostársak javára alapított elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket).

A felek - külföldiek ingatlanszerzése Magyarországon

Külföldi természetes és jogi személy – azaz **nem** az Európai Unió tagállama, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam, valamint velük egy tekintet alá eső állam (pl. Svájc) állampolgára, vagy társasága és egyéb szervezete – termőföldnek nem minősülő ingatlant csak az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal engedélyével szerezheti meg (kivételez alól az öröklés).

Külföldi természetes személy nem vásárolhat ingatlant, ha az közérdeket vagy önkormányzati érdeket sért. Ilyennek minősül például, ha a kérelmező büntetett előéletű, kiutasítás, vagy beutazási és tartózkodási tilalom hatálya alatt vagy elfogatóparancs hatálya alatt áll.

A kormányhivatal engedélyének kérelmezésekor a meghatározott formanyomtatvány mellett be kell nyújtani az ingatlanszerzésre irányuló szerződést, a tulajdonszerző úti okmányának vagy személyazonosításra alkalmas igazolványának hiteles másolatát, erkölcsi bizonyítványát, az ingatlan hiteles tulajdoni lapját, valamint meghatalmazást, ha a kérelmező nem személyesen jár el.

Az engedély iránt kezdeményezett eljárásért - ingatlanonként - 50.000 forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. Azonban ez 10.000 forint olyan külföldi természetes személy kérelmező esetében, aki szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező, illetve letelepedett jogállású személy, és a magyar állampolgárság megszerzését kezdeményezte.

Az ügyintézési határidő az említett eljárásban 45 nap.

A 2024. július 29-től hatályos rendelkezések értelmében az általános ingatlan-nyilvántartási eljárás díja 10.600 forint, míg a jelzálogjog bejegyzése, valamint a bejegyzés módosítása iránti eljárás díja a változással érintett ingatlanonként 20 000 forint.

A kormányhivatal határozata ellen jogszabálysértésre hivatkozással a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.

Ingatlan adásvételi szerződés és ügyvédi (közjegyzői) közreműködés

Ingatlan adásvételi szerződés

- Magyarországon ingatlant vásárolni kizárólag a jogszabályoknak megfelelő írásba foglalt és közjegyző által készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződéssel lehet. A tulajdonszerzéséhez szükséges továbbá a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is.



Ügyvédi (közjegyzői) közreműködés

- Az ingatlanvásárlási folyamat fontos állomása rendszerint az ügyvéd megbízása, mert az ingatlan feletti tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez ügyvéd által ellenjegyzett (vagy közjegyző által készített) adásvételi szerződés benyújtása szükséges, valamint kötelező a jogi képviseletet.
- Az ügyvédi ellenjegyzés biztosítja, hogy az tulajdonszerzés alapjául szolgáló adásvételi szerződés tartalma megfelel a jogszabályoknak. Az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéskötés napján köteles lekérni az ingatlan tulajdoni lapját, és azonosítani a szerződő kötő feleket is személyazonosító igazolványuk alapján (útlevél, személyigazolvány, vezetői engedély) valamint a felek lakcímkártyája és adóigazolványa alapján.
- Az adásvételi szerződés megkötését követően legkésőbb 30 napon belül az ügyvéd benyújtja az illetékes ingatlanügyi hatósághoz a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet és annak mellékleteként az adásvételi szerződést.
- Az ügyvédek díja megállapodás tárgya (összege változó), általában a vételár 0,5-1,5%-a között mozog (az ingatlanok értékétől és az adott ügylet komplexitásától függően).

Energetikai tanúsítvány

- A lakások, illetve épületek adásvétele esetén főszabályként energetikai tanúsítványt kell készíttetni, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az energetikai tanúsítvány azonosító kódját, valamint annak tényét, hogy a tanúsítványt vagy másolatát az eladótól a vevő átvette.
- Nem kell energetikai tanúsítványt készíttetni olyan ingatlan vásárlásakor, amelyen nem található épület, vagy önálló rendeltetési egységnek minősülő felépítmény. Nem szükséges például akkor sem, ha az adásvétel tárgya más épülethez nem csatlakozó, 50 m²-nél kisebb hasznos alapterületű épület, vagy ha évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánt lakhatás és pihenés céljára használt épület.
- Az energetikai tanúsítvány 10 évig hatályos, ezen időszak alatt akkor szükséges új tanúsítványt készíteni, ha a 10 év alatt az épületre irányadó jogszabályban meghatározott követelményérték megváltozik.

Illetékfizetés lakásvásárlás esetén

Főszabály, hogy ingatlan vásárlása esetén a forgalmi értéknek 4%-ával megegyező mértékű vagyonszerzési illetéket kell fizetni.

Bizonyos esetekben a vevőt illetékmentesség (pl. egyenes ági rokonok, valamint házastársak közötti adásvétel esetén) vagy illetékkedvezmény (pl. ingatlancserénél (cserepótló vételnél) illeti, továbbá ha az új ingatlan forgalmi értéke magasabb, mint a korábban megszerzett ingatlané, csak az értékkülönbség után kell illetéket fizetni.

Fontos, hogy az adóhivatal jogosult a forgalmi értéket helyszíni szemle keretében ellenőrizni és azt a szerződéses vételártól eltérően meghatározni, ekkor illetékfizetésnél az így megállapított összeg irányadó.



Vételár

A felek megállapodásától függ, hogy milyen határidővel és milyen módon kell a vételárat megfizetni.

Foglaló vs. előleg

- A felek a vételár első részleteként gyakran **foglalót** kötnek ki, amely a szerződésben foglalt kötelezettségek megerősítésére szolgál. Ha a felek a szerződést teljesítik, a foglaló a vételárba beszámít, ha azonban a teljesítés elmarad, akkor a foglaló szankciós, vagyis „büntetés” jellegű szerepet ölt. **Ha a teljesítés meghiúsulásáért a vevő felelős, az átadott foglalót elveszti; ha az eladó felelős, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni a vevőnek.** Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

A foglaló összegére az eladó és vevő megállapodása az irányadó, a felek a gyakorlatban legtöbbször az ingatlan vételárának 10%-át kötik ki. A túlzott mértékű foglalót kérelemre a bíróság mérsékelheti. A foglaló átadása általában a szerződés megkötésekor közvetlenül az eladó részére történik (kerülendő a foglaló átadása ingatlanközvetítő részére a szerződés megkötése előtt).

Fontos, hogy a már aláírt adásvételi szerződés köti a feleket, az attól történő elállás szankciója – a szerződés rendelkezéseitől függően – túlnyúlhat a foglaló elvesztésén, vagy kétszeres visszafizetésén.

- Ha a felek nem kötik ki foglaló alkalmazását,** úgy bármely megfizetett vételárrészlet a teljes vételár megfizetéséig **előlegnek** minősül, amely meghiúsulás esetén a vevőnek visszafizetendő (egyszeresen) függetlenül attól, hogy a szerződés milyen okból, és kinek a hibájából hiúsult meg.

Teljes vételár megfizetése

Általában a vételár megfizetése részletekben történik és az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

Az eljáró ügyvéd az aláírást követően mihamarabb benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz az adásvételi szerződést és kéri, hogy a kérelem függőben tartását vagy az ingatlan tulajdonjog fenntartással történt eladása tényének feljegyzését. A vevő tulajdonjoga csak azt követően kerülhet bejegyzésre, hogy a teljes vételárat megfizette és így a hatóság részére benyújtásra került az eladó által kiállított ún. bejegyzési engedély.

Ha a vételár egy része banki hitelből kerül megfizetésre úgy fontos, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részére már az adásvételi szerződés szerkesztése előtt átadásra kerüljenek a bank szerződéssel kapcsolatos követelményei, amelyeknek az adásvételi szerződésben is meg kell jelenniük.



Birtokba bocsátás menete

Az eladó a tulajdonjogának átruházásán túl köteles az ingatlan birtokát is átruházni a vevőre a szerződésben megállapodott időpontban, ezt az ingatlan feletti tényleges hatalom átruházása valószínűsíti meg, ilyen lehet pl. a vevő számára hozzáférhető ingatlan kulcsának átadása.

A vevő az ingatlant a birtokátruházástól használhatja, így célszerű kötbért kikötni az adásvételi szerződésben a birtokátruházás elmaradásának esetére (azaz megjelölni, hogy késedelmes birtokátruházás esetén naponként mennyit köteles az eladó megfizetni a vevőnek).

A birtokátruházást a felek rendszerint aláírt jegyzőkönyvben rögzítik, melyben a birtokátruházás ténye és ideje mellett rögzítik a lakásban lévő berendezések, tartozékok és állapotait, a közművek aktuális állását is.

Ezután szükséges átíratni a közüzemi szolgáltatásokat a vevő nevére.

Nem tehermentes ingatlan vásárlása

Ha a megszerezni kívánt ingatlanon valamilyen teher van (pl. elővásárlási jog, jelzálogjog, haszonélvezeti jog stb.), arról az okírszerkesztő ügyvéd ad felvilágítást és az ingatlan tehermentesítését az ügyvéd javaslata és a felek megállapodása alapján a szerződésben szabályozzák.

Elővásárlási jog

Minden esetben vizsgálendő az, hogy a megvásárlandó ingatlant terheli-e elővásárlási jog. Ha igen, úgy az eladó ennek jogosultját megfelelő módon köteles felhívni jogának gyakorlására a meglévő ajánlat (vagy szerződés) teljes terjedelemben történő közlése mellett. Ennek elmaradása vagy a nem megfelelő módon történő felhívás súlyos jogkövetkezményeket von maga után.

Az elővásárlási jog alapján a jogosult az eladóhoz intézett egyoldalú nyilatkozatával megszerezheti az adott ingatlan tulajdonjogát azokkal a feltételekkel, amelyekkel az eladó azt el kívánja adni harmadik személy részére a közölt ajánlat szerint. Az elővásárlási jog alapulhat jogszabályon (pl. a közös tulajdonú ingatlanok esetén a tulajdonostársak elővásárlási joga), illetve megállapodáson (pl. a társasházi alapító okiratban a tulajdonostársak javára alapított elővásárlási jog), az előbbi megelőzi az utóbbit.

Az elővásárlási jog jogosultjainak a felhívása alól a jogszabályok felmentést adhatnak, ha a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna a felhívás, azonban e körülmény fennállása mindig eseti mérlegelés függvénye. A tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásban benyújtandó az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozata vagy a felhívását igazoló dokumentum.



Jelzálogjog (és elidegenítési és terhelési tilalom)

Az ingatlanokon a leggyakoribb teher a jelzálogjog, azt jelenti, hogy a tulajdonos valamely pénztartozása megfizetésének biztosítékául adta az ingatlant, jellemzően bank felé. Emellett a bankok jellemzően elidegenítési és terhelési tilalmat is kikötnek a visszafizetés biztosítása érdekében, ekkor az ingatlant nem lehet a bank hozzájárulása nélkül eladni, elajándékozni vagy megterhelni.

A jelzálogjog bejegyzése általában a felvett kölcsön és járulékai (kamatok és költségek) erejéig kerül bejegyzésre, ugyanakkor a jelzálog mögött fennálló tartozás összegéről, a jogosultjától (pl. bank) szükséges az eladónak nyilatkozatot beszereznie.

A szerződésben **szükséges rögzíteni, hogy miként, meddig történik a tartozás visszafizetése és az ingatlan tehermentesítése.** A tartozást rendezheti akár az eladó önerőből vagy az a vételárból is kiegyenlítésre kerülhet, amely esetben a tartozásnak megfelelő részt a vevő közvetlenül a banknak fizeti, majd a bank kiállítja a teher törléséhez szükséges iratokat, ezek alapján a hatóság törli a terheket és így a vevő tehermentes ingatlant szerez.

Haszonélvezeti jog

A haszonélvezeti jog alapján a haszonélvező a más személy tulajdonában álló ingatlant birtokolhatja, használhatja, hasznosíthatja és hasznait szedheti, ugyanakkor nem illeti meg a rendelkezés joga, így nem adhatja el vagy terhelheti meg az ingatlant.

Az **ingatlan tulajdonosa a haszonélvező beleegyezése nélkül is eladhatja az ingatlant, de a haszonélvezeti jog erre tekintet nélkül fennmarad.** Ezért általában az ingatlan értékesítésével egyidejűleg a haszonélvező (ingyenesen vagy ellenérték fejében) lemond a jogáról az adásvételi szerződésben vagy annak aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban.



Üzleti tevékenység végzése

Know Your Rights



2025

Eza tájékoztató az UNHCR (ENSZ Menekültügyi Főbiztossága) támogatásával készült.



Üzleti tevékenység végzése Magyarországon

Jelen tájékoztató célja, hogy áttekintő jelleggel képet adjon az üzleti tevékenység végzésének lehetséges kereteiről Magyarországon, kitérve az alapvető társasági jogi és adózási szabályokra.

Magyarországon a vállalkozók különféle gazdasági társaságokat alapíthatnak, melyek közül a leggyakoribbak a **korlátolt felelősségű társaság** (Kft.), **részvénytársaság** (Rt.), **betéti társaság** (Bt.) és a **közkereseti társaság** (Kkt.).

A társas vállalkozási formák mellett Magyarországon az egyéni vállalkozók számára is több lehetőség áll a rendelkezésükre. Az **egyéni vállalkozó** (EV) a legegyszerűbb forma, amelynél a vállalkozó saját vagyonával felel kötelezettségeiért. Emellett az egyéni vállalkozók számára elérhető az egyszerűsített adózási formára alapuló **kisadózó vállalkozások tételes adója** (KATA). Továbbá kiemelendő az **egyéni cég** is, amely jogi személyiséggel nem rendelkező, bár nyilvántartott jogalanyként működő vállalkozási forma.

Gazdasági társaságok Magyarországon

Cégalapítás

Magyarországon a **cégalapítás elektronikus úton történik**, és 2022 óta egyszerűsített eljárással akár néhány nap alatt bejegyezhető egy cég. Az eljárást a cég székhelye szerinti cégbíróságon, jogi képviselő közreműködésével, díjmentesen kell megindítani. A cégalapítás egyik fontos eleme a létesítő okirat, amelyet közjegyzői okiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az okiratnak tartalmaznia kell a cég nevét, székhelyét, fő tevékenységét, alapítók adatait, az első vezető tisztségviselő nevét, a pénzbeli és nem pénzbeli vagyoni hozzájárulások értékét. A külföldi jogi személyeknek és a magyarországi lakóhellyel nem rendelkező természetes személyeknek kézbesítési megbízottat kell kijelölniük, aki a cég működésével kapcsolatos iratokat továbbítja. A kézbesítési megbízott magyarországi székhellyel rendelkező szervezet (pl.: ügyvédi iroda), illetve állandó lakóhellyel rendelkező természetes személy egyaránt lehet.

A vagyoni hozzájárulás teljesítése esetében kötelező az alapítandó (vagy az adószám közlésétől számított 15 napon belül) társaság részére pénzforgalmi számlát nyitni. A pénzforgalmi számla megnyitásához általánosságban szükség van a társaság képviseletére vonatkozó igazolásra, például aláírásmintára, továbbá a cégbíróság bejegyző végzésére vagy amennyiben a bejegyzés folyamatban van a megalapítandó társaság létesítő okiratára és a bejegyzési eljárást igazoló tanúsítványra.

A Magyarországon alapítható társasági formák:

- **Közkereseti Társaság (Kkt.):** A Kkt. alapításakor a tagok társasági szerződést kötnek, amiben vállalják, hogy a társaság gazdasági tevékenységének céljára, a társaság részére vagyoni hozzájárulást teljesítenek, és a társasági vagyon által nem fedezett kötelezettségeiért korlátlanul és egyetemlegesen felelnek. A törvény nem írja elő sem a hozzájárulás összegét, sem rendelkezésre bocsátási határidőt.



- **Betéti társaság (Bt.):** A Bt. alapításakor a társasági szerződés megkötésével a társaság tagjai szintén arra vállalkoznak kötelezettséget, hogy a társaság tevékenységének céljára, és a társaság részére vagyoni hozzájárulást teljesítenek. Ugyanakkor a Kkt-tól eltérően a Bt. esetében csak a beltágok felelnek a társaság kötelezettségeiért, amelyet a társaság vagyona nem fedez, míg a kültagok a társasági kötelezettségeikért nem tartozhatnak felelősséggel, ők csak a vagyoni hozzájárulásuk teljesítéséért felelnek.
- **Korlátolt felelősségű társaság (Kft.):** A Kft. olyan gazdasági társaság, amely előre meghatározott összegű törzsbetétekből álló törzstőkével alakul, amelynél a tag kötelezettsége a társasággal szemben törzsbetétének szolgáltatására és a társasági szerződésben megállapított egyéb vagyoni értékű szolgáltatásra terjed ki. A társaság kötelezettségeiért a tagok nem vállalkoznak felelősséget. A Kft. az egyik legnépszerűbb társasági forma Magyarországon. A kötelezően előírt jegyzett tőke minimuma 3 millió forint. A vagyoni hozzájárulás teljesítéseként lehetőség van nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás teljesítésére, amely lehet például elismert követelés vagy más vagyoni jog.

A korlátolt felelősségű társaságok esetében fontos megemlíteni az egyszemélyes Kft. alapításának lehetőségét, amelynél a tag a társaság tulajdonosa és egyben a döntéshozója, így olyan vállalkozók számára ideális forma, akik szeretnék vállalkozásukat egyedül irányítani és a társaságukat a többszámú társaságokból eredő potenciális akadályoztató feltételektől mentesen működtetni. Fontos megemlíteni, hogy az egyszemélyes Kft. és a többszemélyes Kft. vagyoni felelőssége közt nincs különbség.

- **Részvénytársaság (Rt.):** A részvénytársaság egy olyan gazdasági társaság, amely meghatározott számú és értékű részvényekből áll. A részvényesek csak a részvények névértékének vagy kibocsátási értékének befizetésére kötelezettek, és általában nem felelnek a cég kötelezettségeiért. A zártkörű részvénytársaság (Zrt.) minimális alaptőkéje 5 millió forint, míg a nyilvánosan működő részvénytársaságé (Nyrt.) 20 millió forint. Az alaptőke legalább 30%-át pénzben kell befizetni az alapításkor. Nem pénzbeli hozzájárulás is lehetséges, amelyhez könyvvizsgálói vagy szakértői értékelést kell mellékelni. A fennmaradó részt az alapszabályban meghatározott időn belül kell teljesíteni, de pénzbeli hozzájárulás esetén legfeljebb egy éven belül, apport esetén pedig legfeljebb három éven belül.

Gazdasági társaságok adózása

Magyarországon a gazdasági társaságok létrehozása során fontos számba venni, hogy a különböző adózási formák közül melyik a leoptimálisabb a társaság formájára és tevékenységére való tekintettel. Társas vagy egyéni vállalkozásunk alapítása vagy indítása, majd működtetése **elengedhetetlen könyvelő segítségét igénybe venni**, aki az alábbi összefoglaló szabályok között segítséget nyújt a megfelelő adózási forma kiválasztásában.

- **Társasági adó (TAO):** A társasági adó olyan jövedelemadó, amelyet a tevékenységből származó jövedelem alapján az a belföldi és külföldi illetőségű adózó fizet, aki jövedelem- és vagyonszerzésre irányuló, vagy ezt eredményező gazdasági tevékenységet folytat. Belföldi adózónak minősül többek között valamennyi gazdasági társaság, szövetkezet és egyéni cég.

Az adó alapja az üzleti évben kimutatott adózás előtti eredmény, és a TAO törvény szerinti korrekciós tételek együttes összege. Az adó mértéke az előzőek szerint meghatározott adóalap után 9%, de fontos figyelembe venni, hogy a társasági adó esetében különböző adókedvezmények is felhasználhatók.



- **Kisvállalati adó (KIVA):** A kisvállalati adó (KIVA) egy egyszerűsített adózási forma kisvállalkozások számára, amely helyettesíti a 13%-os szociális hozzájárulási adót és a 9%-os társasági adót. Abban az esetben választható, ha a vállalkozás legfeljebb 50 alkalmazottal rendelkezik, és az előző évi bevétele nem haladja meg a 3 milliárd forintot. A KIVA alapja a személyi jellegű kifizetések és a kivett osztalék. Az adó mértéke az adóalap 10%-a.
- **Helyi adók, iparűzési adó:** Magyarországon a helyi önkormányzatok illetékességi területükön helyi adókat vezethetnek be. Ilyen helyi adóknak minősülnek például az építményadók, a telekadó, kommunális adó, az idegenforgalmi adó vagy a helyi iparűzési adó.

A társaságok számára a leggyakrabban alkalmazott helyi adó a helyi iparűzési adó. Ennek megfizetésére az a vállalkozó köteles, amelynek a székhelye vagy a telephelye az adott önkormányzat területén található és vállalkozási tevékenységet végez. A helyi iparűzési adó alapja a nettó árbevétel egyes korrekciós tételekkel csökkentve. Az adó alanya egyéni vállalkozók vagy gazdasági társaságok egyaránt lehetnek. Az adó mértéke maximum 2%, az önkormányzatok rendeletben határozzák meg a pontos mértéket.

Egyéni vállalkozók és az egyéni cégek státusza

Egyéni vállalkozás

Magyarországon az **egyéni vállalkozói státusz** alapja, hogy a vállalkozó a saját nevében és kockázatára, nyereség- és vagyonszerzés céljából, üzletszerű és rendszeres gazdasági tevékenységet folytasson. Fontos kiemelni, hogy **menedékes státuszban lévő személyek nem lehetnek egyéni vállalkozók**, illetve egy egyéni cég tagja, vagy egy gazdasági társaság korlátlanul felelős tagja sem lehet egyéni vállalkozó.

Magyarországon egyéni vállalkozó lehet magyar állampolgár, Európai Unió tagállamának vagy az Európai Gazdasági Térség (EGT) más tagállamának állampolgára, továbbá az Európai Közösség és tagállamai, valamint a nem EGT-tagállamok közötti nemzetközi szerződés alapján – a letelepedés tekintetében – az EGT-tagállam állampolgáraival azonos jogállást élvező személy.

A szabad mozgás és tartózkodás jogát Magyarországon gyakorló személy, illetve a bevándorolt vagy letelepedett jogállású személy, a keresőtevékenység folytatására, családegyesítési vagy tanulmányi célból kiadott tartózkodási engedéllyel rendelkező személy, valamint a humanitárius célból kiadott tartózkodási engedéllyel rendelkező befogadott és hontalan szintúgy jogosult az egyéni vállalkozói státusz kiváltására.

Az egyéni vállalkozás előkészítése történhet személyesen vagy internetes regisztráció útján. Az egyéni vállalkozó egy vagy több tevékenységet is folytathat több telephelyen, vagy fióktelepen.



Az egyéni vállalkozók a **vállalkozói jövedelemadó, átalányadó, és a kisadózó vállalkozások tételes adója (KATA)** adózási formák közül választhatnak.

- Az főszabály szerint az egyéni vállalkozókra a **vállalkozói jövedelemadó** szabályai vonatkoznak. A vállalkozói jövedelemadó három részből áll: a vállalkozói *kivétből*, a vállalkozói *jövedelemből* és a vállalkozói *osztalékalapból*.
- Az **átalányadó** olyan esetben ajánlott, amikor az egyéni vállalkozónak kevés költsége van, vagy nem választható a KATA adózási forma. Előnye, hogy nem szükséges tételesen elszámolni a költségeket, mert a vállalkozás tevékenységétől függően költséghányadokba kerül, majd ezt a költséghányadot kell levonni a bevételből, és így kapja a vállalkozó a jövedelmét. A költséghányad lehet 40%, 80% vagy 90%, amelyeknek megfelelően 60%, 20% és 10% lehet a vállalkozói jövedelem. Ezen adózási forma esetén továbbá is fizetendő a következők: személyi jövedelemadó (15%); társadalombiztosítási járulék (18,5%); szociális hozzájárulási adó (13 %).
- A **KATA** egy havi tételes adózási forma, amelynél havi 50.000 Ft befizetése minden járulékot és fizetendő adót kivált. A KATA adózás esetén nincs lehetőség költségelszámolásra, illetve az éves KATA határa jelenleg 18 millió Ft. KATA adózási formát csak akkor választhatnak a főállású egyéni vállalkozók, ha kizárólag magánszemélyeknek számláznak (kivéve a taxisofőrök, mert ők cégeknek is számlázhatnak), és nincs heti 36 órát meghaladó munkaviszonyuk.

Egyéni cég

A korlátlan felelősségű **egyéni cég** (ec.) az egyéni vállalkozói nyilvántartásban szereplő természetes személy által alapított, jogi személyiséggel nem rendelkező vállalkozási forma. Az egyéni cég cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, rendelkezik saját adószámmal, illetve jogképes, tehát a saját cégneve alatt jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. Az egyéni cég esetében nincsen a jegyzett tőkének kötelezően meghatározott minimum értéke, de nem pénzügyi vagyoni hozzájárulás csak akkor teljesíthető, ha a jegyzett tőke meghaladja a 200.000 forintot.

Az **egyéni cég** a nyereség után társasági adót (TAO) fizet, nem pedig személyi jövedelemadót, mint az egyéni vállalkozó, ugyanakkor az egyéni cég választhatja a KIVA szerinti adózást is. Ezen felül az iparüzési adót is be kell vallania, illetve megfizetnie.

Már működő külföldi társaság általi üzleti tevékenység végzése Magyarországon

Ebben a fejezetben bemutatjuk a külföldi vállalkozások által Magyarországon végezhető tevékenységeket, mint például a fióktelepeket, a kereskedelmi képviselőket és a pénzügyi képviselőket.

Külföldi vállalkozás magyarországi fióktelepe

A fióktelep egy külföldi vállalkozás magyarországi szervezeti egysége, amely jogképességgel és gazdálkodási önállósággal rendelkezik, valamint munkáltatói jogokat gyakorolhat. Ez a fióktelep a belföldi cégnyilvántartásban külföldi vállalkozás fióktelepeként van bejegyezve, akár belföldi, akár külföldi adószámmal. A fióktelep a bejegyzés után a külföldi vállalkozás javára jogokat, és vagyont szerezhet, külföldi vállalkozás terhére kötelezettségeket vállalhat, szerződéseket köthet, illetve pert indíthat.



A Magyarországon alapított gazdasági társaság és a fióktelep közti egyik lényeges különbség, hogy a fióktelep részére nincs minimálisan előírt jegyzett tőkeösszeg, a fióktelep működtetéséhez mindössze tartozások kiegyenlítéséhez szükséges vagyont kell biztosítani az alapító külföldi társaságnak. Emellett fontos megemlíteni, hogy a fióktelep nincs kötelezve innovációs járulék fizetésére.

Külföldi vállalkozás kereskedelmi képvisellete

A kereskedelmi képviselő a külföldi vállalkozási jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeti egysége. Elsősorban a külföldi vállalkozás nevében szerződéseket közvetít, részt vesz a szerződéskötések előkészítésében, tájékoztatási vagy reklámtevékenységet végez.

Külföldi vállalkozás pénzügyi képvisellete

Azok az Európai Unióon kívüli, 3. országbeli vállalkozások, amelyek nem rendelkeznek székhellyel az unió területén, magyarországi adóköteles ügyleteik teljesítése érdekében pénzügyi képviselőt kötelesek megbízni. A pénzügyi képviselő csakis a külföldi vállalkozás nevében teljesíti annak adókötelezettségeit, és kizárólag az adóhatóság előtt képviseli.

Külföldi vállalkozások képviselőjének adózása

Lényeges megjegyezni, hogy **külföldi vállalkozás fióktelepének** társasági adót, a helyi adókat általános forgalmi adót is fizetnie kell, de mentesül a külföldi vállalkozás és a fióktelep közötti ügyleteket terhelő ÁFA kötelezettség alól, és nincs kötelezve innovációs járulék fizetésére sem.

A **kereskedelmi képviselő** csak abban az esetben köteles Magyarországon társasági adót fizetni, amennyiben belföldi telephelyen vállalkozási tevékenységet végez. Ez egy korlátozott adókötelezettség, mely csak a belföldi telephelyről származó jövedelemre terjed ki. A képviselő választhatja a kisvállalati adózást is a társasági adó helyett.

Összefoglalás

Összegezve mindezt, tapasztalatunk alapján a **Magyarországra érkező külföldiek leggyakrabban gazdasági társaságot** (korlátozott felelősségű társaságot, részvénytársaságot), **illetve fióktelepet vagy közvetlen kereskedelmi képviselőt alapítanak.**

Önálló, új gazdasági társaság alapítása esetén a leggyakrabban a Bt. illetve a Kft. társasági formát választják a legtöbben. Utóbbi, bár az alapítási összköltség magasabb a tőkekövetelmény miatt, mint például a Bt.-nél, de mivel – főszabály szerint - a tagot nem terheli mögöttes felelősség a társaság olyan kötelezettségeiért, amelyet a társasági vagyon nem fedez, ezért a Kft. alapítás vonzó alternatíva lehet a magyarországi üzleti tevékenység folytatására.

*Ez a tájékoztató általános információkat tartalmaz, és nem minősül jogi tanácsadásnak.
Személyre szabott és részletes jogi tanácsadásért kérjük, forduljon képzett jogi szakértőhöz.*

