



A MAGYAR KÖZLÖNY MELLÉKLETE
2020. július 24., péntek

Tartalomjegyzék

II. Törvényekhez tartozó indokolások

Végző előterjesztői indokolás a rövid távú szálláshelyiadással összefüggő egyes törvények módosításáról szóló
2020. évi XCVI. törvényhez

1326

II. Törvényekhez tartozó indokolások

Végső előterjesztői indokolás

a rövid távú szálláshelykiadással összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2020. évi XCVI. törvényhez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A törvényjavaslat a rövid távú, jellemzően turisztikai célból történő lakás-, üdülő-, és egyéb, nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben lévő épületrész – magánszálláshely és egyéb szálláshely – bérletével, kiadásával kapcsolatos egyes kérdések szabályozását célozza.

Az elmúlt években elsősorban a turisztikailag kiemelt területeken elterjedté vált, hogy a tulajdonos az eredendően nem szálláshely-szolgáltatás céljából épült ingatlanát hosszú távú bérlet helyett rövid távra, jellemzően turistáknak adja ki. Mindez magával hozta azt, hogy a szabad lakások, üdülők hasznosítása mindinkább az üzletszerűség irányába tolódott el, a tulajdonosok rövid időközönként rendszeres jövedelmet hozó tevékenységként tekintettek a lakáskiadásra, illetve a lakásvásárlások egyre nagyobb hányada történt ilyen befektetési céllal. A szálláshely-közvetítők által leggyakrabban online platformokon keresztül végzett szálláshely-szolgáltatások értékesítése mára jelentős arányt képvisel az utazási piacon.

A nem elsődlegesen turisztikai célú ingatlanok több tekintetben szabályozatlan, így például időben korlátlan turisztikai célú hasznosíthatósága révén mindinkább elmosódott a határvonal az elsődlegesen turisztikai céllal kialakított szálláshelyek és a magánszálláshelyek között. A rövid távú turisztikai hasznosítás a professzionalizálódás irányába fejlődött azzal, hogy a két ingatlankategória tekintetében alapjaiban megmaradt az eltérő szabályozási környezet.

A jelzett tendencia több társadalmi-gazdasági problémát vetett fel, amelyek rendre a terület szabályozásának igényét mutatták. Ezek között említhető, hogy a rövid távú lakáskiadás növeli az albérléstartakat, amit külföldi és a hazai kutatások egyaránt alátámasztanak. Az előző kérdéskörrel szorosan összefüggő hatásként azonosítható az ingatlanárak növekedése, amely Magyarországon az intenzív rövid távú lakáskiadással érintett területeken a nyugati tendenciákhoz hasonlóan alakul.

A rövid távú lakáskiadás esetében az állam és a helyi közösségek jelentős adóelkerülési tendenciával néznek szembe. 2017-ben francia és német kezdeményezésre az EU napirendjére is felkerült az online közvetítői felületeken hirdetett ingatlanokkal kapcsolatos adókerülés problémája. Abban is jelentős adóelkerülési lehetőség van, hogy ezeknek a platformoknak olyan tagállamokban van a székhelyük, ahol az adókönyvet kedvező.

Az elmúlt időszakban Európában különféle kísérletek történtek az adóelkerülés felszámolása érdekében (pl. nyilvántartási szám hiányának elektronikus kiszűrése, az állami szervekkel megállapodást kötő felületek adójogi privilegiálása a felhasználók és a tranzakciók adatainak átadása, továbbá több kiadható nap fejében, különféle bejelentési kötelezettségek, stb.).

A szempontok között szerepel az is, hogy konfliktusokat is okozott a társasházi együttélés körében. Az érdekkülönbségek mérlegelése körében Magyarország Alaptörvénye is iránymutatást ad, amelynek VI. cikk (1) és (2) bekezdése védi a magán- és családi élethez való jogot, valamint az otthon nyugalma. Tekintettel arra, hogy a jelzett a konfliktusok a földrajzi szórását és az érdekellentét mértékét tekintve is változatosak, a javaslat szerint a helyben lakók magánéletéhez való joga, az otthon nyugalma, valamint a magánszálláshely üzemeltető érdekei közötti egyensúlyt a helyi önkormányzatok tudják megteremteni, azzal, hogy hatékony fellépési lehetőséget kapnak a helyi lakosok érdekeivel ellentétesen üzemeltetett magánszálláshelyekkel szemben.

Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdésében és a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (1)–(2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az Indokolások Tárában közzétételre kerül.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §

A javaslat két hatályos, kormányrendeletben szereplő fogalmat emel a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvénybe (a továbbiakban: Kertv.). Erre tekintettel a személyi jövedelemadóról szóló törvényben is cserélni kell a kormányrendeletre utaló hivatkozásokat.

2. §

A javaslat értelmében a magánszálláshely és az egyéb szálláshely – amelynek jogi keretei között a rövid távú turisztikai lakáskiadás is folyik – fogalma törvényi szinten jelenik meg annak érdekében, hogy a Kertv. ezekre nézve további, rendelet megalkotására vonatkozó felhatalmazó rendelkezéseket állapíthasson meg.

A javaslat szerint magánszálláshelynek minősül az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás vagy üdülő, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat. Emellett ún. egyéb szálláshelynek azokat a szálláshelyeket kell tekinteni, amelyek nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrészek, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz.

A Kertv. hatályos szabályozása értelmében a szálláshely-szolgáltatás részletes feltételeit kormányrendeletben kell megállapítani. A javaslat e szabályozási tárgykör tekintetében külön nevesíti a magánszálláshely és az egyéb szálláshely egy naptári éven belüli hasznosíthatósága időtartamának megállapíthatóságát. A javaslat ez utóbbi tárgykört helyi önkormányzati hatáskörbe utalja, amely alapján az önkormányzat rendeletben határozhatja meg a hasznosíthatóság éven belüli időtartamát. Mindamellet szükséges aláhúzni, hogy az ágazati törvényekben megállapított, rendeletalkotásra vonatkozó felhatalmazásokat a jelen javaslat nem írja felül, így például a különleges gazdasági övezetekről szóló törvényben megállapított, a megyei önkormányzat közgyűlése számára biztosított általános rendeletalkotási felhatalmazás a rövid távú lakáskiadás szabályozása tekintetében is érvényesül.

A szabályozás rugalmasságát így két tényező biztosítja: egyrészt, hogy a tevékenység korlátozására nem országosan egységesen, hanem helyben kerül sor, továbbá, hogy az önkormányzat nem köteles korlátozó rendeletet alkotni, hanem csak mérlegelése szerint abban az esetben és ezen belül is olyan mértékben, amely a helyi viszonyok alapján indokolt.

3. §

Annak érdekében, hogy a korlátozások tekintetében országos kép legyen kialakítható, a javaslat előírja, hogy az önkormányzatnak a rendeletében foglalt korlátozásról tájékoztatást kell adnia a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ üzemeltetője részére.

4. §

Hatályba léptető rendelkezés.

Az Indokolások Tárát az Igazságügyi Minisztérium szerkeszti.

A szerkesztésért felelős: dr. Salgó László Péter.

A szerkesztőség címe: Budapest V., Kossuth tér 4.

Az Indokolások Tára hiteles tartalma elektronikus dokumentumként a <http://www.magyarkozlony.hu> honlapon érhető el.