VAGYONADÓ-TERVEZET

Társadalmi egyeztetési javaslatcsomag

Szakmai, kodifikációs, végrehajtási és átmeneti javaslatok

Címzett	Pénzügyminisztérium
Tárgy	Észrevételek és módosítási javaslatok a vagyonadóról szóló 2026. évi … törvény tervezetéhez
Beküldő	Ruszin Zsolt, adószakértő
Egyeztetési határidő	2026. október 14.

MKOE álláspont

A Magyar Könyvelők Országos Egyesülete (MKOE) a jelen javaslatcsomagban foglalt szakmai álláspontot és valamennyi részjavaslatot teljes egészében támogatja.

A cél nem a vagyonadó politikai elvetése, hanem egy jogilag tiszta, végrehajtható és fokozatosan bevezethető rendszer megalkotása.

0. A javaslatcsomag alapja és értelmezési szabálya

A jelen anyag a FairConto oldalon megjelent két szakmai elemzésből és az azokhoz kapcsolódó részletes kodifikációs átvilágításból építkezik. A 2026. szeptember 29-i koncepcionális elemzés és a 2026. október 9-i, már a társadalmi egyeztetésre bocsátott normaszöveget vizsgáló részletes elemzés együttesen képezi az álláspont alapját.

Elsőbbségi szabály

Amennyiben a korábbi és a frissebb elemzés között eltérés van, a 2026. október 9-i cikkben és annak későbbi UPDATE-részében megfogalmazott álláspont az irányadó. Ez különösen a fokozatos bevezetésre, a felső 500-as induló körre, az értékhatárok kommunikációjára és az EXIT ADÓ külön kezelésére vonatkozik.

A javaslatcsomag nem azt vitatja, hogy a kiemelkedő teherbíró képesség bevonható-e a közteherviselésbe. A központi kifogás az, hogy a jelenlegi normaszöveg egyszerre próbál új anyagi adójogot, új értékelési rendszert, új vagyonértékelői piacot, külföldi entitásminősítést és külön adóeljárási szabályokat létrehozni. Ez a szerkezeti túlterheltség normavilágossági, végrehajtási és jogbiztonsági kockázatokat teremt.

1. Vezetői összefoglaló – a legfontosabb korrekciók

#	Javaslat	Lényeg	Prioritás
1	Fokozatos bevezetés	Az első évben a személyi hatályt a kb. 10 milliárd forint feletti nettó vagyonnal rendelkező, nagyságrendileg felső 500 magánszemélyre kellene korlátozni. Az érintetteknél az adóalap továbbra is az 1 milliárd forintot meghaladó rész legyen. A küszöb később, tapasztalatok alapján csökkenthető az 1 milliárdos programszintig.	AZONNALI
2	Érdemi újrakodifikálás	A tervezetet nem kozmetikázni, hanem szerkezetileg újraírni szükséges. Az anyagi adószabályokat el kell választani az Art./Air. tárgykörébe tartozó eljárási kérdésektől.	AZONNALI
3	Adóalanyi kör újraírása	A külföldi személyeket ne elvileg világméretű alanyi körrel, hanem egyértelmű magyar nexus alapján vonja be a törvény. A külföldi jogi formák megfeleltetéséhez melléklet vagy minősítési katalógus kell.	MAGAS
4	Értékhatárok egyértelműsítése	A törvény és az indokolás mondja ki példákkal: az első 1 milliárd forint adómentes; a 1,5%-os sáv csak 101 milliárd forint nettó vagyon felett kezd ténylegesen működni.	AZONNALI
5	Bevallás előtti NAV-adatlekérdezés	Az 1 milliárd körüli adózóknak legyen joguk előre lekérni a NAV által használt ingatlan- és egyéb értékadatokat, és legyen opcionális küszöb alatti/nullás bevallás, valamint safe-harbour a NAV-adatra támaszkodó adózónak.	MAGAS
6	Hiányzó fogalmak pótlása	Definiálni kell a személyes használatot, berendezési és felszerelési tárgyat, az adószámos magánszemély helyzetét, az őstermelői használatot és az EV vegyes használatú vagyonának arányosítását.	MAGAS
7	Tartozás- és adólevonás rendezése	Pontosítani kell a vagyonelemhez kapcsolódó adósság fogalmát, a más célra használt jelzálog- és folyószámlahiteleket, továbbá rendeletben kell nevesíteni az elfogadható belföldi és külföldi azonos/hasonló adókat.	MAGAS
8	Vagyonkezelési kapcsolatok életszerűsítése	A kapcsolt vagyonkezelési adóalanyok közös értékhatára ne követeljen lehetetlen családi adatcserét. A nyilatkozati rendszert NAV-közvetített, adatvédelmi szempontból zárt egyeztetéssel kell kiváltani.	MAGAS
9	Vagyonértékelői rendszer tisztázása	Egységesen meg kell határozni a jogosult szakértői kört, nyilvánossá kell tenni a NAV-listát és a törlések joghatását, a díjkedvezményt pedig össze kell hangolni a költségelszámolással.	KÖZEPES

#	Javaslat	Lényeg	Prioritás
10	500 milliós kötelező könyvvizsgálat törlése	A rejtett tartalék kötelező könyvvizsgálói felülvizsgálata ne terheljen automatikusan minden 500 millió feletti saját tőkéjű társaságot, különösen akkor, ha nincs vagyonadó-köteles tulajdonosa.	AZONNALI
11	Visszamenőleges anti-avoidance eltávolítása	A „köztudomásúvá válás" időpontjára visszanyúló rendeltetésszerűségi klauzulát törölni kell. Anti-avoidance szabály legkorábban a törvény kihirdetését követő ügyletekre alkalmazható.	AZONNALI
12	Eljárási párhuzamosság megszüntetése	A fizetési könnyítést az Art.-ben, az adategyeztetést és ellenőrzési logikát az Air.-ben kell rendezni. A 28. § szerinti külön mini-eljárás és az 500 milliós kötelező ellenőrzési küszöb törlendő.	AZONNALI
13	Külföldiek elektronikus ügyintézése	Külön vagyonadó-ügycsoport, UJEGYKE-jogosultság, képviseleti és kézbesítési szabály, valamint belépő eljárás kell a magyar elektronikus azonosítóval nem rendelkező külföldieknek.	MAGAS
14	Bevételi és kapacitási modell újraszámítása	A négy évre jelzett 800 milliárdos bevételt nyilvános mikroszimulációval, adósság-, értékelési-, viselkedési és adminisztratív költségfeltételezésekkel kell alátámasztani.	MAGAS
15	Gazdasági átmenet és piaci stabilitás	A bevezetés ütemét a likviditási és piaci alkalmazkodási kockázatokhoz kell igazítani. Az illikvid ingatlan- és üzletrészvagyon egyszerre történő monetizálása túlkínálatot, árleszorítást és vállalati forráskivonást okozhat; ezért indokolt a felső 500-zal induló, mérési pontokhoz kötött küszöbpálya.	MAGAS
16	Önkormányzati ingatlanadó-adatok NAV-integrációja	Az építményadó, telekadó és magánszemély kommunális adójának adatait egységes ingatlan-azonosítóval fel kell használni a vagyonadó előkészítéséhez. Középtávon indokolt a NAV-központú adminisztráció úgy, hogy az adóztatási jog és a bevétel teljes egészében az önkormányzatnál maradjon.	MAGAS
17	EXIT ADÓ külön társadalmi egyeztetése	A meghívásos háttérbeszélgetésen ismertetett magánszemélyi exit tax érdemi új Szja-tényállás. Külön normaszöveg, hatásvizsgálat és társadalmi egyeztetés nélkül nem indokolt bevezetni.	AZONNALI

2. Bevezetési stratégia: az első évben induljon a felső 500-zal

A jelenlegi tervezet egyszerre 15–25 ezer körüli adóalany, többféle vagyonelem, új értékelési módszerek és új NAV-folyamatok kezelésével indulna. Ez indokolatlan rendszerkockázat. A politikai cél megtartható úgy is, hogy az első évben az adó személyi hatálya csak a valóban kiemelkedő vagyonokra terjed ki, és a rendszer a legnagyobb értékű, jobban dokumentálható ügyeken építi fel a joggyakorlatot.

Javasolt első lépcső

- Az első tárgyévben csak az a magánszemély legyen adóalany, akinek a törvény szerint számított nettó vagyona meghaladja a 10 milliárd forintot; ez nagyságrendileg a felső 500 vagyonos kört célozza.
- Az érintett személyeknél az adóalap továbbra is az 1 milliárd forint feletti nettó vagyonrész legyen; vagyis az első 10 milliárd nem válik új adómentes sávvá.
- A 2027-es tapasztalatok alapján, előre meghatározott felülvizsgálati pontokon lehet a személyi hatály küszöbét fokozatosan csökkenteni az 1 milliárdos programszintig.
- A kiterjesztés feltétele legyen: működő NAV-értéklekérdezés, kiforrott képviseleti és elektronikus ügyintézés, nyilvános szakértői rendszer, végrehajtható külföldi megfeleltetés és lezárt első évi hatásvizsgálat.

Miért jobb ez?

A pilot jellegű indulás nem gyengíti a közteherviselési célt; ellenkezőleg, csökkenti annak kockázatát, hogy a

rendszer első éve tömeges értékelési vitává és adminisztratív torlódássá váljon.

3. Adóalanyiság és külföldi jogi formák: a világméretű személyi hatály helyett pontos nexus kell

A jelenlegi szerkezet először valamennyi belföldi és külföldi magánszemélyt, továbbá belföldi és külföldi vagyonkezelési adóalanyt bevon az alanyi körbe, majd a külföldieknél később korlátozza a tényleges kötelezettséget. Kodifikációsan célszerűbb már az adóalanyi definícióban a magyar kapcsolódást meghatározni. A külföldi személy akkor váljon adóalannyá, ha a törvényben tételesen meghatározott belföldi vagyonelemmel rendelkezik.

Külföldi entitások megfeleltetése

A „magyar gazdasági társaságnak megfeleltethető” fordulat önmagában nem elég egy amerikai LLC, brit LLP, liechtensteini Anstalt, private foundation vagy más hibrid szervezet minősítésére. A minősítés dönti el, hogy társasági részesedésről, átlátszó személyegyesítő szervezetről vagy vagyonkezelési adóalanyról van-e szó, ezért ez nem hagyható kizárólag adózói önminősítésre.

- A törvény melléklete vagy végrehajtási rendelet tartalmazzon ország- és entitástípus-listát a leggyakoribb formákhoz.
- Legyen általános minősítési teszt: jogi személyiség, vagyonelkülönülés, tulajdonosi jogok, eredményhez való jog, irányítás és kedvezményezetti jogosultság alapján.
- A tényleges irányítási hely fogalmát a nemzetközi adójogi standardokhoz, különösen az egyezményi és OECD-gyakorlathoz kell kötni, és bizonyítási sorrendet kell rendelni hozzá.

Magáncélú kontrollvagyon

A trust- és magánalapítvány-központú fogalom nem feltétlenül éri el azt az egyesületi, alapítványi, egyházi vagy külföldi foundation-vagyont, amelyet formálisan nem magánszemély birtokol, de ténylegesen egy család vagy szűk vezetői kör használ. A szabálynak a tényleges magáncélú rendelkezési, használati vagy gazdasági előnyt is kezelnie kell, különben a forma felülírja a gazdasági tartalmat.

4. Adómentes sáv, „számított érték” és a milliárd körül billegő adózó

A törvény kulcslogikáját már az indokolásban és a NAV-tájékoztatásban számpéldákkal kell rögzíteni: az első 1 milliárd forint nettó vagyon adómentes. 1,1 milliárd forint nettó vagyon esetén az adóalap 100 millió forint, az adó 1 millió forint. A 1,5%-os sáv a 100 milliárd forintot meghaladó adóalaprészre vonatkozik, ezért ténylegesen 101 milliárd forint nettó vagyon felett indul.

Kommunikációs és normaszöveg-javaslat

A „100 milliárd feletti vagyon 1,5%-kal adózik” fordulat helyett következetesen azt kell írni: a 100 milliárd forintot meghaladó adóalaprész 1,5%-os; ez 101 milliárd forint nettó vagyon felett jelent felső sávot.

A „számított érték” nem azonos a piaci értékkel. Ingatlannál ügyleti, indexált, NAV-modellezett vagy szakértői érték; nem tőzsdei cégnél saját tőke és hozamérték; egyes helyzetekben rejtett tartalék, kisebbségi korrekció vagy speciális szabály lép be. Ez adóérték, amelynek bizonyítási, megtámadási és safe-harbour következményeit külön kell rendezni.

Bevallás előtti NAV-értéklekérdezés

- A NAV által használt ingatlanérték és más hatósági adat legyen elektronikusan, naplózottan lekérdezhető még a bevallás benyújtása előtt.
- A NAV által közölt értékre jóhiszeműen támaszkodó adózó kapjon szankciómentes safe-harbourt, ha utóbb a NAV saját módszerét vagy adatát módosítja.
- Legyen opcionális küszöb alatti/nullás vagyonadó-bevallás azoknak, akiknek a vagyona az 1 milliárdos határ környezetében van és jogbiztonságot akarnak teremteni.

5. Tartozások, adólevonások és cégértékelés: a képlet önmagában nem oldja meg az értékelést

Tartozások

Pontosítani kell, hogy mikor csökkenti a nettó vagyont egy hitel vagy kölcsön. Külön szabály szükséges a folyószámlahitelre, a vagyonelem fedezete mellett felvett, de más célra felhasznált jelzáloghitelre, a kapcsolt személytől kapott kölcsönre, valamint a refinanszírozásra. A fedezeti kapcsolat önmagában ne legyen azonos a gazdasági cél szerinti kapcsolódással.

Helyi és külföldi adók levonása

Ha a jogalkotó megengedi a helyi adó, gépjárműadó, illetve külföldi „azonos vagy hasonló” adó levonását, akkor az önadózás kockázata nem hárítható az adózóra. Végrehajtási rendeletben vagy NAV-listán kell nevesíteni a belföldi és külföldi adónemeket, illetve a megfeleltetés objektív szempontjait.

Nem tőzsdei cégek értékelése

A saját tőke egyharmados és a hozamérték kétharmados súlyozása, 15%-os tőkésítési rátával, egyszerű és adminisztrálható képletet ad, de a tényleges gazdasági értéket nem minden üzleti modellnél közelíti. Külön szabály vagy biztonsági korrekció kell legalább az ingatlanholdingokra, fejlesztési projektekre, veszteséges, de nagy eszközértékű vállalkozásokra, induló növekedési cégekre és olyan külföldi cégekre, amelyek beszámolási fogalmai nem feleltethetők meg közvetlenül a magyar saját tőkének és adózott eredménynek.

A rejtett tartalék szabály indokolt lehet, de az 500 millió forintos saját tőkéhez automatikusan kapcsolt könyvvizsgálói kötelezettség rosszul célzott. A társaságot akkor is költséggel terheli, ha valamennyi tulajdonosa messze a vagyonadó-küszöb alatt van. A kötelezettséget el kell hagyni, vagy kizárólag vagyonadó-köteles tulajdonos konkrét adatigényéhez és lényegességi küszöbhöz kell kötni.

6. A vagyonelemek határa: hiányzó definíciók miatt luxusvagyon is átcsúszhat

A személyes használat, a berendezési tárgy és a felszerelési tárgy definíciója nélkül nem világos, hol ér véget a mindennapi élet adómentes tárgyköre és hol kezdődik a jelentős értékű, befektetési vagy presztízsvagyon. A szabályt nem a tárgy elnevezésére, hanem gazdasági funkciójára és értékőrző jellegére kell építeni.

Javasolt definíciós irány

- Személyes használati tárgy: a mindennapi életvitelhez szokásosan használt, elsődlegesen nem befektetési, nem gyűjtői és nem reprezentációs célú ingó dolog.
- Ne minősüljön személyes használatinak az egyedi értékhatárt meghaladó, nemesfémet, drágakövet, műtárgyi/gyűjteményi jelleget vagy tartós értékőrzési funkciót hordozó tárgy. Így a drágakővel kirakott luxustáska, a gyűjtői óra vagy az aranyozott kandallófelszerelés nem esik ki pusztán azért, mert használható.
- Berendezési/felszerelési tárgy: az ingatlan rendes használatát szolgáló, funkcionálisan az életvitelhez kapcsolódó eszköz; luxus- és gyűjteményi jelleg esetén külön értékhatárral adóköteles.

Adószámos magánszemély, őstermelő, egyéni vállalkozó

Az adószámos magánszemély fogalmi hiánya indokolatlan, mert ő is tarthat jelentős értékű, jövedelemszerző tevékenységet szolgáló eszközöket. Az őstermelőnél a „tevékenységéhez használ” fogalmát rendszeres és gazdaságilag igazolható használathoz, nyilvántartáshoz, költség- vagy értékcsökkenés-elszámoláshoz, támogatáshoz vagy bevételszerző funkcióhoz kell kötni.

Az egyéni vállalkozói vagyon nem különül el jogilag a magánvagyontól. Vegyes használatú autó, ingatlanrész, informatikai eszköz vagy szerszám esetén arányosítási szabály szükséges; a teljes érték automatikus vállalkozói vagy magánvagyoni besorolása torzíthat és duplikációhoz vezethet.

7. Családi és vagyonkezelési összeszámítás: ne kényszerítsen a törvény magánadat-cserére

A kapcsolt vagyonkezelési adóalanyok egymilliárdos közös értékhatára logikus anti-splitting célú szabály lehet, de a jelenlegi nyilatkozati megoldás életszerűtlen. Két, egymással konfliktusban álló testvér külön kezelt vagyonai kapcsolttá válhatnak pusztán a hozzátartozói kapcsolat miatt; a konstrukciók vagyoni adatai ugyanakkor nem nyilvánosak, így az azonos tartalmú nyilatkozat előállítása tényleges családi pénzügyi adatcserét követelhet.

- A közös értékhatár felosztását a NAV zárt adategyeztetéssel tegye lehetővé, ahol egyik adóalanynak sem kell a másik teljes vagyonadatait megismernie.
- A sorrendi default-szabály maradhat végső megoldásként, de a NAV közölje az egyes adóalanyokkal kizárólag a rájuk jutó felhasználható keretet.

Nagykorú gyermeknek történő valódi vagyonátadás

A családon belüli vagyonátruházás önmagában nem lehet rendeltetésellenes. Ha a nagykorú gyermek valóban megszerzi a pénzt vagy vagyont, önállóan rendelkezik felette, és az átadásnak valós generációs, családi vagy vagyongyarapítási célja van, az adóhatás csak következmény. Anti-avoidance akkor indokolt, ha a vagyont átadó fél tényleges kontrollt, visszavételi jogot, kizárólagos használatot vagy más gazdasági előnyt tart fenn.

8. Vagyonértékelői piac: jogosultság, nyilvánosság és az adókedvezmény kettős hatása

A tervezet új vagyonértékelői keresletet hoz létre, miközben nem teljesen egységes, hogy az egyes rendelkezések szerint ki minősül független szakértőnek, értékelőnek vagy cégértékelőnek. Az ingatlanos szakértői kör, a cégértékelési függetlenségi feltételek és az adócsökkentő tétel jogosultsági feltételei egységes fogalmi rendszerbe rendezendők.

- A NAV szakértői nyilvántartása legyen nyilvános, kereshető és historikus; látszódjon a felvétel, törlés és újbóli felvétel időpontja. A törlés indokát olyan részletességgel kell nyilvánossá tenni, amely a szakmai minőséget ellenőrizhetővé teszi, de nem sért adótitkot.
- A három súlyos alulértékeléshez kötött két éves kizárás mellett legyen egyértelmű jogorvoslat és a folyamatban lévő szakvélemények joghatása.
- A szakértői díj 50%-os, legfeljebb 2 millió forintos adójóváírását úgy kell szabályozni, hogy ugyanazon számla más adónemben történő költségelszámolása ne eredményezzen indokolatlan kettős támogatást.
- A díj levonhatóságának határideje célszerűen a bevallási határidő legyen, ne a tényleges beadás napja; különben a korán beadó adózó hátrányba kerülhet a később elkészülő szakértői számla miatt.

9. Az anyagi adótörvényből ki kell venni a külön adóeljárási mini-kódexet

A fizetési könnyítés, az adategyeztetés, az ellenőrzési kockázatkezelés, a képviselet, a kézbesítés, a bejelentkezés és a végrehajtás rendszerét már az Art. és az Air. rendezi. Az új adónem saját eljárási fejezetet csak ott indokol, ahol valóban anyagi adójogi sajátosság van; a meglévő általános kódexek párhuzamos újraírása jogértelmezési konfliktust termel.

Konkrét eljárásjogi korrekciók

- A fizetési halasztás és részletfizetés külön szabályait az Art.-ben kell elhelyezni. Az automatikus részletfizetés általános kizárása indokolatlan; legalább értékhatárig maradjon elérhető, vagy készüljön külön vagyonadó-automatikus részletfizetés.
- A 28. § szerinti 15 napos „felhívósdi” eljárást ki kell venni. Az eltérés tisztázására az Air. adategyeztetési, tényállás-tisztázási és ellenőrzési eszközei elegendők.
- Az 500 millió forintos eltéréshez kötött kötelező ellenőrzést törölni kell. A NAV kockázatelemzése értékelje az összeget, külföldi elemet, ismétlődést, dokumentáltságot, kapcsoltságot és mesterséges szerkezetet együtt.

- A vagyonkezelési adóalany eljárási státusza, képviselete és kézbesítése az Air./Art. rendszerébe kerüljön. A már adóregisztrált külföldi szervezetet ne kelljen ugyanarra a magyar nexusra újra, párhuzamosan regisztrálni.
- Az iratmegőrzési kötelezettség csak olyan nyilvántartásra és dokumentumra terjedjen ki, amelyet jogszabály ténylegesen meghatároz. Az „alkalmas irat" önmagában nem elég normatív kategória.
- A bevallási késedelem és az esetleges adószám-szankciók kapcsolatát az Art. módosításával egyértelműen rendezni kell; egy új vagyonadó-bevallás késedelme ne okozzon aránytalan, más adónemeket is érintő státuszvesztést.

10. Külföldi adózó: elektronikus ügyintézés, meghatalmazás és bevallás előtti adatjog

A külföldi magánszemély vagy külföldi vagyonkezelési adóalany attól még nem rendelkezik DÁP-pal, magyar elektronikus azonosítóval, adóazonosítóval vagy UJEGYKE-meghatalmazással, hogy magyar ingatlan vagy társasági részesedés miatt adóalannyá válik. A teljesítés technikai útját a hatálybalépés előtt, nem utólagos NAV-tájékoztatókban kell kialakítani.

- Külön „vagyonadó" ügycsoport és meghatalmazási jogcím szükséges az UJEGYKE-ben.
- A magyar elektronikus azonosítóval nem rendelkező külföldiek számára képviselőn keresztüli vagy külön belépő eljárást, kézbesítési meghatalmazottat és angol nyelvű tájékoztatást kell biztosítani.
- A bevallás előtt legyen külön adatlekérdezési jog. A klasszikus iratbetekintés sokszor nem használható, mert a bevallás benyújtása előtt még nincs folyamatban olyan eljárás, amelynek iratai megtekinthetők lennének.

11. Jogbiztonság: a „köztudomásúvá válás" nem lehet adójogi időgép

A tervezet egyik legsúlyosabb jogbiztonsági kockázata az a megoldás, amely a rendeltetésszerű joggyakorlás vizsgálatát a vagyonadó „köztudomásúvá válásához" kötné, és ezt az indokolás egy korábbi kormányzati időponthoz kapcsolná. Abban az időszakban a későbbi részletszabályok – értékhatár, cégértékelés, családi összeszámítás, tartozáslevonás, vagyonkezelési rendszer – még nem voltak megismerhetők.

- A „köztudomásúvá válás" fogalmát el kell hagyni.
- A speciális vagyonadó anti-avoidance szabály csak a törvény kihirdetését követően végrehajtott vagy megkezdett ügyletekre alkalmazható.
- A tiltott magatartást pozitív tényállással kell megfogalmazni: például látszólagos tulajdonátruházás, visszatartott tényleges kontroll, előre rögzített visszaadás, gazdasági kockázat nélküli parkoltatás vagy kizárólag adóelőnyre épülő körügylet.

A jogbiztonsági kifogás nem azt jelenti, hogy a jogalkotó ne védekezhetne a mesterséges vagyonkimentéssel szemben. A probléma az, ha a később elfogadott részletszabályok értékrendjét korábbi, akkor még jogszerű és előre nem minősíthető ügyletekre vetíti vissza.

12. Bevételi terv és NAV-kapacitás: a 800 milliárdos négyéves számot nyilvánosan újra kell számolni

A minisztériumi hatásvizsgálat négy év alatt 800 milliárd forintos, vagyis nagyságrendileg évi 200 milliárdos bevétellel számol. A 2026-os Forbes-becslésből készített, kizárólag nagyságrendi modell szerint a 100 milliárd forint feletti becsült vagyonnal rendelkező 36 szereplő – minden tartozás, értékelési korrekció, családi megosztás és alkalmazkodás figyelmen kívül hagyásával – kb. 125,7 milliárd forint éves adót jelentene, amelyből kb. 89,7 milliárd kapcsolódna a felső 1,5%-os sávhoz. Ez nem bevételi előrejelzés, hanem stressztest: azt mutatja, hogy a terv jelentős része a szélesebb 1%-os kör hatékony bevallatásán és ellenőrzésén múlik.

Kért hatásvizsgálati kiegészítések

- Tegye közzé a PM a bevételi mikroszimuláció vagyoneloszlási feltételezéseit, különösen a céges részesedések, ingatlanok és pénzügyi eszközök arányát.
- Mutassa be külön a levonható tartozások, értékelési diszkontok, családi/vagyonkezelési megosztás és várható magatartási alkalmazkodás hatását.

- Készüljön külön NAV-erőforrás- és adminisztratív költségbecslés az ingatlanértékelési modellre, cégértékelésre, külföldi adatbeszerzésre, szakértői nyilvántartásra és ellenőrzésre.
- A bevételi célhoz rendeljék hozzá a fokozatos bevezetés alternatív pályáját is, hogy a döntéshozó lássa, mennyi bevételről mond le átmenetileg a jogbiztonság és a végrehajthatóság javításáért cserébe.

13. Gazdasági átmenet: a vagyonadó ne váljon egyszerre kényszerértékesítési programmá

A vagyonadó éves pénzfizetési kötelezettséget keletkeztet akkor is, ha az adóalap nagy része nem termel szabad pénzáramot, vagy csak jelentős idő- és árveszteséggel értékesíthető. A tervezet logikája szerint 10 milliárd forint nettó vagyonnál – az első 1 milliárd forintos adómentes sáv miatt – évi 90 millió forint, 50 milliárdnál 490 millió, 100 milliárdnál 990 millió forint adó keletkezhet. Egy tőzsdei portfólióból ennek megfelelő rész eladható, de egy nagy értékű lakó- vagy kereskedelmi ingatlan, fejlesztési telek, termelőeszköz, műtárgy vagy zárt társaság üzletrésze nem osztható fel ilyen egyszerűen. Az „eszközgazdag, készpénzszegény” adózó ilyenkor osztalékot von ki, hitelt vesz fel, tulajdonrészt értékesít vagy magát a vagyontárgyat kényszerül piacra tenni. Az OECD és az IMF ezért a nettó vagyonadók egyik klasszikus kockázataként kezeli a likviditási problémát, és a részletfizetés, illetve más likviditási könnyítések alkalmazását kifejezetten indokoltnak tartja.

A probléma nem csupán egyedi fizetőképességi kérdés. A nagy értékű ingatlanok, üzleti célú ingatlanok, fejlesztési telkek, műtárgyak és magáncégek részesedéseinek piaca jellemzően vékonyabb, mint a tőzsdei értékpapíroké. Ha az új adó ugyanabban az időszakban sok tulajdonost ösztönöz monetizálásra, a kínálat gyorsabban nőhet, mint a fizetőképes kereslet. Ez árengedményt, hosszabb értékesítési időt és a becsült értékek lefelé igazodását okozhatja. A kényszerértékesítések ingatlanpiaci szakirodalma jelentős árdiszkontot és környező ügyletekre gyakorolt negatív spillover-hatást is kimutatott; ez nem vagyonadó-specifikus bizonyíték, hanem arra figyelmeztet, hogy egy koncentrált eladói sokk vékony piacon nem semleges. A magyar hatásvizsgálatnak ezért az adóbevétel mellett külön modelleznie kell az érintett eszközpiacok kínálati reakcióját is.

Vállalkozási likviditás: a nemzetközi bizonyíték vegyes, ezért kell pilot

A vállalkozói vagyon esetén a kockázat az, hogy a magánszemély adója a társaság pénzügyi döntéseibe csatornázódik át. Norvég mikroadatokon készült kutatás szerint a tulajdonos személyes likviditását terhelő nagyobb vagyonadó magasabb vállalati kifizetésekkel, alacsonyabb pénzállománnyal, gyengébb beruházással és értékesítési teljesítménnyel járt, különösen a kisebb, illikvidebb tulajdonosi háttérrel rendelkező magáncégeknél. Ugyanakkor egy 2026-os norvég vizsgálat a 2021–2025 közötti reformoknál nem talált érdemi beruházás-visszaesést vagy csődhullámot, és az elvándorlási hatást is a leggazdagabb 0,1 százalékra koncentrálódó, mérsékelt jelenségnek mérte. A két eredmény együtt nem a pánikot, hanem az óvatosságot indokolja: a hatások erősen függenek a likviditástól, a tulajdonosi szerkezettől, az adóalap definíciójától és a fizetési könnyítésektől.

Javasolt, mérési pontokhoz kötött küszöbpálya

- 2027-ben maradjon a már javasolt, mintegy 10 milliárd forintos személyi belépési küszöb, vagyis nagyságrendileg a felső 500 vagyonos magánszemély. Az érintetteknél továbbra is csak az 1 milliárd forintot meghaladó nettó vagyonrész legyen adóalap.
- 2028-ban a személyi hatály legfeljebb 5 milliárd forintig, 2029-ben 2,5 milliárd forintig, 2030-ban pedig a program szerinti 1 milliárd forintig bővüljön – de minden lépcső csak az előző év nyilvános ex post hatásvizsgálata után léphessen életbe.
- A PM és a NAV évente tegye közzé legalább az adóbevételt, a részletfizetési/halasztási kérelmek számát, az értékviták és jogorvoslatok számát, a magas értékű ingatlanok forgalmi és áradatainak változását, a magáncégek osztalék- és tőkekivonási mutatóit, a megszűnések/csődök alakulását, valamint az adóilletőség-változások számát.
- Ha valamely piacon érdemi kínálati torlódás, árleszakadás vagy vállalkozási forráskivonás mutatható ki, a következő küszöbcsökkentést automatikusan el kell halasztani és a szabályokat korrigálni kell.
- Az illikvid vagyon magas aránya esetén a fizetési könnyítés ne kivételes kegy, hanem előre rögzített, objektív feltételekkel igénybe vehető eszköz legyen. Ez nem adóelengedés: a tartozás kamattal, biztosítékkal vagy – indokolt esetben – a későbbi értékesítéshez kötött halasztással is kezelhető.

Gazdaságpolitikai indok: a fokozatos bevezetés nem a vagyonadó feladása, hanem a sokk szétterítése. A piac, a NAV és az adózók több év alatt alkalmazkodnak; az állam pedig minden lépcsőnél valós adatok alapján dönthet arról, hogy a következő kör bevonása több bevételt hoz-e, mint amekkora piaci és adminisztratív költséget okoz.

Az értékhatárok automatikus indexálása: az infláció ne legyen rejtett adóemelés

A törvényben rögzített nominális forintküszöbök indexálás nélkül évről évre veszítenek a reálértékükből. Ez azt jelenti, hogy változatlan reálvagyon mellett is egyre több adózó csúszna be az adó hatálya alá, illetve egyre nagyobb vagyonrész kerülne a magasabb kulcs alá. Öt százalékos infláció mellett például a változatlan 1 milliárd forintos küszöb egy év múlva már csak mintegy 952 millió forintnyi előző évi vásárlóerőt képviselne. Ez klasszikus inflációs adóztatás („fiscal drag"): adóemelés történne anélkül, hogy a jogalkotó az adómértékhez vagy a küszöbhöz formálisan hozzányúlna.

Javaslatunk szerint a küszöböket 2026-os árszinten kell rögzíteni, és minden adóévben automatikusan fel kell indexálni. Így a vagyonadó személyi és tárgyi célzása valóban a reálvagyonhoz, nem pedig a forint vásárlóerejének romlásához igazodik. A fokozatos bevezetés során a küszöbcsökkentés legyen tudatos, politikailag és szakmailag értékelhető döntés, ne az infláció „végezze el" észrevétlenül a kiterjesztést.

- Évente indexálni kell az 1 milliárd forintos adómentes sávot és – a fokozatos bevezetés idején – a javasolt 10 milliárd, majd 5 milliárd és 2,5 milliárd forintos személyi belépési küszöböket is.
- Ugyanilyen indexálás indokolt a 100 milliárd forintos felső kulcshatárnál, továbbá minden olyan fix összegű technikai küszöbnél, amely az adóterhelést vagy a compliance-kötelezettséget érdemben módosítja; ide tartozik különösen az 500 millió forintos saját tőkéhez kötött rejtett-tartalék szabály és – ha külön szabályként bevezetik – az 500 millió forintos exitadó-küszöb.
- Az indexálás alapja a KSH által az adóévet megelőző naptári évre közzétett éves átlagos fogyasztóiár-index legyen. Pozitív infláció esetén a küszöb emelkedjen; negatív index esetén ne csökkenjen. Az aktuális összegeket a NAV minden év elején, egységes kerekítési szabállyal tegye közzé.
- A fokozatos küszöbpályát reálértéken kell értelmezni: vagyis a 10 → 5 → 2,5 → 1 milliárdos lépcsők 2026-os árszintű összegek legyenek, amelyeket az adott adóévre előbb inflációval korrigálnak, és csak ezt követően alkalmazzák a tervezett személyi hatály-bővítést.

14. Az ingatlanadó-adatvagyon integrációja: ne épüljön párhuzamos NAV-ingatlanuniverzum

A vagyonadó ingatlanértékelési és ellenőrzési rendszerét nem szabad úgy felépíteni, mintha Magyarországon ma nem létezne ingatlanhoz kapcsolódó adóadminisztráció. Az építményadó, telekadó és a magánszemély kommunális adója önkormányzati adók; az Alaptörvény és a helyi adókról szóló törvény alapján az önkormányzat dönt a helyi adó fajtájáról és mértékéről. Ugyanakkor az adminisztráció informatikai háttere már jelentős részben központosított: az önkormányzati adóhatóságok az ASP Adó szakrendszert használják, a Magyar Államkincstár pedig összesíti az önkormányzati adóadatokat és működteti az adattárházi infrastruktúrát. Vagyis az adat nem a semmiből építendő fel; már létezik országos digitális gerinc, amelyhez a NAV vagyonadó-rendszerének kapcsolódnia kell.

Ezek az adatok nem azonosak a vagyonadó piaci értékével. Az építmény- és telekadó alapja önkormányzati döntéstől függően lehet terület vagy korrigált forgalmi érték, a kommunális adó pedig alapvetően nem vagyonértékelési adó. Ettől még mindhárom rendszer fontos kontrolladatot ad az adótárgyról, az adóalanyról, a tulajdoni vagy használati kapcsolatról, az adóztatott ingatlan jellegéről, egyes területi/méretadatokról, mentességekről és a ténylegesen megfizetett helyi adóról. Ezeket az ingatlan-nyilvántartási adatokkal és a NAV illeték- és tranzakciós adataival együtt kellene felhasználni a vagyonadó-bevallás előzetes kitöltéséhez és ellenőrzéséhez.

Javaslat: egységes NAV-adminisztráció, változatlan önkormányzati adópolitika és bevétel

- Középtávon az építményadó, telekadó és magánszemély kommunális adójának bevallási, adószámla-vezetési, befizetési és végrehajtási adminisztrációját célszerű a NAV-hoz integrálni. Az önkormányzat továbbra is saját rendeletében döntsön az adó bevezetéséről, mértékéről, kedvezményeiről és mentességeiről; vagyis az Alaptörvény szerinti helyi adóztatási autonómia ne szűküljön.

- Az önkormányzatok évente strukturált, gépi úton feldolgozható paramétertáblát adjanak át a NAV-nak: adónem, mérték, mentesség/kedvezmény, adótárgy, területi szabályok és hatályosság. A NAV ezek alapján vezesse az egységes adószámlát és teljesítse a tömeges hatósági adminisztrációt.
- Az ingatlanokat egységes azonosítóval kell összekötni a földhivatali, ASP/MÁK- és NAV-adatok között: helyrajzi szám, cím, tulajdoni hányad, adóalany, adótárgy-jellemzők és az adott évben megfizetett helyi adó.
- A befizetett helyi ingatlanadó ne váljon központi költségvetési bevétellé. A Magyar Államkincstár elszámolási rendszere a befizetéshez rendelt önkormányzati kód alapján automatikusan, lehetőleg napi elszámolással tegye az összeget az érintett önkormányzat számára rendelkezésre.
- Törvényi garancia mondja ki, hogy a központi adminisztráció miatt az önkormányzatot sem forráselvonás, sem beszámítás, sem állami támogatásba történő nettósítás nem érheti. A NAV ebben a modellben szolgáltató és adóhatóság, nem a helyi adóbevétel kedvezményezettje.
- A vagyonadó bevallási tervezetében a NAV automatikusan jelenítse meg az ismert ingatlanokat és a hozzájuk tartozó, jogszabály szerint levonható építményadó-, telekadó- és – ha a végleges normaszöveg azt lehetővé teszi – kommunálisadó-adatot. Ezzel megszűnik az a helyzet, hogy az állam ugyanazt az ingatlant több rendszerben külön-külön kéri be az adózótól.

A modellnek van hazai előzménye abban az értelemben, hogy a helyi iparűzési adó bevallása NAV-csatornán is teljesíthető úgy, hogy a bevétel továbbra is helyi bevétel, az ASP pedig már most egységes országos adóinformatikai platformot ad az önkormányzatoknak. A javasolt reform ennél tovább menne: egységesítené a nyilvántartást, befizetést és végrehajtást is. Ezt azonban nem a vagyonadó anyagi jogi törvényébe kell belepréselni, hanem külön Htv.-, Art.-, ASP- és kincstári elszámolási módosításokkal, többéves adatminőségi és migrációs projekttel kell végrehajtani.

Önkormányzati garancia: a központi adminisztráció kizárólag az ügyintézés és az adatminőség egységesítését szolgálhatja. Az adó bevezetésének joga, a helyi mérték és kedvezmények, valamint a teljes adóbevétel az önkormányzatnál marad.

15. Nemzetközi tanulságok: nem a vagyonadó lehetetlen, hanem a kapkodás drága

A külföldi példák nem egyetlen „jó modellt” adnak, hanem kockázati térképet. Norvégiában az értékelési kedvezmények és az adóssághoz kapcsolódó levonás összehangoltak; Hollandiában a merev törvényi vélelmekből komoly tulajdonvédelmi és emberi jogi vita lett; Franciaország a széles nettó vagyonadót végül ingatlanvagyonra szűkítette; Svájcban pedig a vagyonadó hosszú ideje beágyazott kantonális rendszerben, kiforrott adminisztrációval működik.

A magyar modell egyszerre akarja bevezetni az új adóalapot, saját cégértékelési képletet, országos NAV-ingatlanértékelést, új szakértői piacot, külföldi entitásminősítést és külön eljárási szabályokat. A nemzetközi tapasztalatok alapján ezek közül minden egyes elem önmagában is jelentős előkészítést igényel; ezért indokolt a pilot jellegű felső 500-as indulás és a későbbi kiterjesztés.

16. EXIT ADÓ: külön Szja-tényállásról külön társadalmi egyeztetés szükséges

A társadalmi egyeztetésre bocsátott vagyonadó-tervezet nem tartalmazza azt a később, meghívásos háttérbeszélgetésen ismertetett elképzelést, amely szerint 500 millió forint feletti vagyon esetén a magyar adóilletőség megszűnésekor vélelmezett értékesítés alapján, a nem realizált értéknövekedésre személyi jövedelemadó-kötelezettség keletkezne. Technikailag ez nem külön „exitadó-törvény”, hanem új Szja-tényállás, de gazdasági és alkotmányos súlya miatt önálló egyeztetést igényel.

Minimálisan rendezendő kérdések

- mely vagyonelemekre és milyen 500 milliós értékhatárra vonatkozik a szabály, hogyan történik az összeszámítás;
- mi a szerzési érték és a kilépési érték, hogyan kezelendő a korábban adómentes vagy örökölt vagyon;
- EU/EGT költözésnél milyen halasztás vagy részletfizetés jár, kell-e kamat vagy biztosíték;
- tharmadik országba távozásnál mikor és milyen feltételekkel lehet azonnali fizetést előírni;
- mi történik visszaköltözés, ideiglenes kiköltözés, ajándékozás, öröklés vagy tényleges későbbi értékesítés esetén;

- hogyan kerülhető el a kettős adóztatás, és milyen kapcsolat van a kettős adóztatási egyezményekkel;
- milyen uniós alapjogi és szabad mozgási arányossági teszt alapján tervezték a szabályt; valamint
- milyen bevételi és mobilitási hatást vár a PM a vagyonadóval együttesen.

Javaslat

Az EXIT ADÓ normaszövegét, részletes indokolását és hatásvizsgálatát külön kell közzétenni. A vagyonadó társadalmi egyeztetése nem tekinthető e lényegesen eltérő személyi jövedelemadó-kötelezettség egyeztetésének.

17. Javasolt jogalkotási és végrehajtási munkaterv

Időpont	Feladat
Elfogadás előtt	A normaszöveg érdemi újrakodifikálása; visszamenőleges anti-avoidance törlése; Art./Air. párhuzamosság megszüntetése; hiányzó definíciók; külföldi entitásminősítés; első 500-as átmeneti személyi hatály.
Hatálybalépés előtt	NAV-értéklekérdezés; vagyonadó-kalkulátor; UJEGYKE-jogosultság; külföldi belépő eljárás; nyilvános szakértői lista; rendeleti adó- és entitásmegfeleltetési listák; részletes tájékoztatók. Induljon el az ASP/MÁK–NAV ingatlanadat-integráció közös adatmodellje és a helyi adóparaméterek országos gépi nyilvántartása.
Első bevallási időszak	Pilot-support: külön NAV szakmai csatorna, állásfoglalási/FAQ rendszer, anonim statisztika a vitás értékelési kérdésekről és a bevallási hibákról.
Első év lezárása után	Nyilvános ex post hatásvizsgálat: tényleges adózói szám, bevétel, adminisztratív költség, ellenőrzési idő, értékviták, jogorvoslatok, külföldi ügyek, szakértői piac. A jelentés térjen ki az illikviditási kérelmekre, nagy értékű ingatlanpiaci forgalomra/árakra, vállalati osztalék- és tőkekivonásra, megszűnésekre és adóilletőség-változásokra is.
Ciklus végéig	A személyi hatály küszöbe csak előre rögzített, nyilvános mérési pontokon csökkenjen: irányadó pálya 2027: 10 Mrd Ft; 2028: 5 Mrd Ft; 2029: 2,5 Mrd Ft; 2030: 1 Mrd Ft. A következő lépcső automatikusan halasztható, ha a hatásvizsgálat érdemi piaci vagy adminisztratív torzulást mutat.

18. Összegzés és kérelem

Kérjük a Pénzügyminisztériumot, hogy a jelenlegi tervezetet a társadalmi egyeztetés lezárását követően ne változatlan szerkezetben terjessze tovább, hanem a fenti kérdésekben érdemi újrakodifikációt végezzen. A vagyonadó politikai célja és a közteherviselés elve nem teszi szükségtelenné a normavilágosságot, a kiszámítható önadózást és a végrehajthatóságot; éppen egy új, nagy értékű vagyoni helyzeteket érintő adónemnél ezek a feltételek különösen fontosak.

Kérjük továbbá, hogy a PM a részletes szakmai egyeztetésbe vonja be az adószakértői, könyvelői, könyvvizsgálói, ingatlanértékelői és nemzetközi adójogi szakmai szervezeteket, és a végleges normaszöveg benyújtása előtt tegye közzé az új hatásvizsgálatot, a NAV végrehajtási koncepcióját, valamint az EXIT ADÓ külön tervezetét.

MKOE támogatás

A Magyar Könyvelők Országos Egyesülete a jelen szakmai álláspont minden részletét támogatja, és kész konkrét normaszöveg-javaslatokkal, számításokkal és végrehajtási tesztesetekkel részt venni a további egyeztetésben.

Ruszin Zsolt

RUSZIN ZSOLT
2026-10-14 (UTC)
Elektronikusan aláírva

FlintSign Powered by InfoCert

adószakértő
FairConto Zrt.

[elektronikus aláírás helye]

19. Felhasznált szakmai háttér és források

- FairConto – Vagyonadó magyar módra: a PM előbb megadóztatná a bolygót… (2026.10.09.)
- FairConto – Vagyonadó: a cél világos, a módszer zavaros… (2026.09.29.)
- Magyarország Kormánya – Társadalmi egyeztetés a vagyonadóról szóló törvényjavaslatról
- Korábbi részletes kodifikációs észrevételi összefoglaló
- 2017. évi CL. törvény az adózás rendjéről (Art.)
- 2017. évi CLI. törvény az adóigazgatási rendtartásról (Air.)
- 2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról (Jat.)
- Portfolio – vagyonadó és a bejelentett EXIT ADÓ/Szja-szabály (2026.10.08.)
- OECD – The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD, Tax Policy Studies No. 26 (2018) – likviditási, értékelési és részletfizetési ajánlások.
- IMF – How to Tax Wealth (2024) – illikvid, oszthatatlan vagyonelemek és a likviditási korlátok kezelése.
- IMF – How to Design and Implement Property Tax Reforms (2024) – ingatlanadó-adminisztráció, adatminőség és központi digitális infrastruktúra.
- Berzins–Bøhren–Stacescu – Illiquid Owners and Firm Behavior: Financial and Real Effects of the Personal Wealth Tax on Private Firms (2022) – vállalkozói likviditási csatorna.
- Marius A. K. Ring – Taxing Entrepreneurial Wealth: Evidence from Norway, 2021–2025, NBER Working Paper 35854 (2026) – migrációs és vállalati hatások friss norvég bizonyítékai.
- Journal of Housing Economics – Direct and spillover effects of forced sales on house prices: Evidence from the Netherlands (2017) – kényszerértékesítési árdiszkont és spillover.
- Magyar Államkincstár – Önkormányzati ASP rendszer, ASP Adó szakrendszer és Önkormányzati Adattárház – a helyi adóadminisztráció meglévő országos digitális infrastruktúrája.
- 1990. évi C. törvény a helyi adókról; Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés h) pont – önkormányzati adóztatási jog és helyi adók.
- NAV – helyi iparűzési adó bevallási csatornái és a NAV-on keresztüli bevallás helyi bevételi jellegének gyakorlata.