

KÖZÖSSÉGI SZÁLLÁSMEGOSZTÁS

A közösségi gazdaság egyik legsikeresebb ágazata a turisztikai szállásmegosztás, amely ugyanakkor számos problémát hozott a felszínre. Az új gazdasági jelenségek szabályozására különböző nemzeti és önkormányzati kísérletek történtek.

- A turizmus a közösségi gazdaság egyik legsikeresebb ágazata.
- A legismertebb globális közösségi szállásmegosztó vállalkozások a Couchsurfing és az Airbnb.
- Az Airbnb-n a budapesti VII. kerület volt 2015-ben legnépszerűbb úti cél a feltörekvő desztinációk közül.
- Az Airbnb 2016-ban 191 ország több mint 34 ezer városában több mint 2 millió szálláshelyet kínál. A rövidtávra kínált lakások jelentős része után nem történik adófizetés.
- A szállásmegosztó oldalak hatására számos nagyvárosban jelentősen emelkedtek az ingatlan-, illetve az albérletárak.
- Budapesten 2010–2015 között a magán szállásokon kínált szobák száma 317%-kal, a regisztrált külföldi vendégéjszakák száma 740%-kal nőtt.
- 2015-ben a NAV-nál 166 345-en voltak ingatlan bérbeadási tevékenységre bejelentkezve; ebből alig több mint ötezen szerepeltették a fizető-vendéglátás tételes átalányadóját a bevallásukban, összesen 395 millió forint értékben.
- Egy kutatás szerint a közösségi gazdaság jobb kihasználásával akár 572 milliárd euró haszon is realizálható.

Közösségi szállásmegosztás

A közösségi szállásmegosztók **üzleti modellje** általában az ún. C2C (consumer-to-consumer). Ebben a szolgáltatást nyújtók és igénybevevők egy tőlük független vállalat által működtetett digitális platformon keresztül lépnek kapcsolatba egymással, amely alapvetően közvetítő tevékenységet nyújt.

Típusai:

- **térítésmentes lakásmegosztás:** a szállásadók ingyenes szállást biztosítanak, cserébe ők is térítésmentesen szállhatnak meg más megosztóknál (pl. Couchsurfing).
- **fizetős lakásmegosztás:** saját vagy bérelt ingatlanok, lakrészek kiadása **költségsökkentés vagy profitszerzés** céljából (pl. Airbnb).
- **lakáscsere:** egyidejű, kölcsönös lakáscsere (pl. HomeExchange).

AZ EURÓPAI UNIÓ A KÖZÖSSÉGI GAZDASÁGRÓL

A **korábbi állásfoglalásokról** lásd: [Közösségi autómegosztás, Infojegyzet, 2016/25.](#)

Az Európai Parlament az [európai turizmus előmozdításának új kihívásairól és elképzeléseiről szóló állásfoglalásában](#) üdvözölte a közösségi gazdaság megjelenését a turizmusban, és hangsúlyozta, hogy a jelenlegi jogszabályok nem a közösségi gazdaságra szabottak, a helyi önkormányzatok és a nemzeti kormányok „sok esetben aránytalan és némileg eltérő intézkedéseket alkalmaznak az Unióban” rájuk nézve.

Az EP szerint a „hatóságok által tett bármely lépésnek arányosnak és rugalmasnak kell lennie egy olyan szabályozási keret létrehozása érdekében, amely egyenlő feltételeket biztosít a vállalkozások számára.”

A szolgáltatóknak meg kell felelniük a **szakmai gondossági, tájékoztatási, fogyasztóvédelmi kötelezettségeknek** és a **személyes adatok védelmére** vonatkozó jogszabályoknak, **nem alkalmazhatnak tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatokat.**

Kiemelik, hogy egyértelmű különbséget kell tenni az ad hoc, az állandó megosztás és a professzionális üzleti szolgáltatások között.

Az EP állásfoglalását elfogadva az **Európai Bizottság** a [közösségi gazdaságra vonatkozó európai menetrendjében](#) leszögezi, hogy az Uniónak kezdeményező módon támogatnia kell a közösségi gazdaságot.

Álláspontjuk szerint a szolgáltatókat csak akkor indokolt működési vagy egyéb engedély kiváltására kötelezni, ha ez a vonatkozó közérdekű célok elérése szempontjából feltétlenül szükséges. Véleményük szerint „egy adott tevékenység **teljes tilalma**, illetve mennyiségi korlátozása rendszerint **csak végső esetben alkalmazható**.”

A Bizottság véleménye szerint „*az együttműködési platformon alkalomszerűen, magánszemélyek viszonylatában szolgáltatásokat kínáló magánszemélyeket nem lehet automatikusan szakmai szolgáltatóként kezelni*”, hanem ágazatspecifikus határértékekkel kell elkülöníteni őket a tényleges gazdasági szolgáltatóktól.

Az uniós jog keretében:

- az online platformok bizonyos feltételek mellett mentesülnek az általuk tárolt információkért való felelősség alól;
- a tagállamok nem írhatják elő általános kötelezettségként, hogy az online platformoknak nyomon kell követniük, illetve ki kell vizsgálniuk a jogellenes tevékenységre utaló tényeket vagy körülményeket.

Ugyanakkor a tagállamok arra kell törekedniük, hogy az alkalomszerűen szolgáltatást nyújtó magánszemélyekre ne rójanak aránytalan terheket.

A közösségi gazdaságban részt vevő szolgáltatóknak is **kell személyi jövedelemadót, társasági adót és hozzáadott-érték adót fizetni**.

A Bizottság **javasolja** a tagállamoknak, hogy:

- az azonos szolgáltatásokat nyújtó vállalkozások egyenlő versenyfeltételek mellett működhessenek;
- tovább egyszerűsítsék a működést;
- növeljék az átláthatóságot.

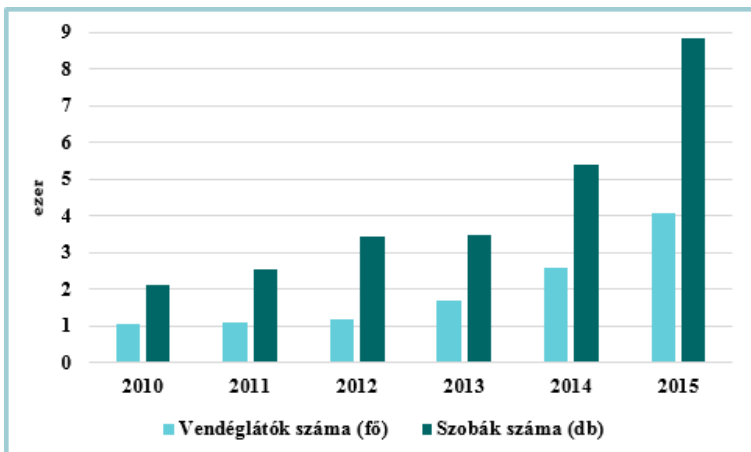
SAKMAI SZERVEZETEK ÁLLÁSFOGLALÁSAI

Az **EFFAT** (European Federation of Food, Agriculture and Tourism Trade Unions) és a **HOTREC** (Hotels, Restaurants & Cafés in Europe) 2015. december 4-i [közös állásfoglalása](#) sürgeti a szabályozások gyors kidolgozását, figyelembe véve költségvetési kötelezettségeket, a regisztrációt és engedélyezést, a statisztikai mérést, a biztonságot és védelmet, a munkavállalók jogait és védelmét, a fogyasztóvédelmet és a szomszédok jogainak védelmét.

A **Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége** rendszeresen közzé teszi állásfoglalásait és szabályozási javaslatait a kérdésben ([2015.](#), [2016.](#)). Véleményük szerint többek között:

- felül kell vizsgálni a jelenlegi szabályozást;
- minden szálláshelyet kötelezően be kellene jelenteni;
- bérlakásokat ne lehessen rövid időre bérbe adni, illetve társasházaknál az ott lakók hozzájárulása is szükséges legyen a rövid távú lakáskiadáshoz. Különbséget lehet tenni a 30 napnál rövidebb, illetve hosszabb bérbeadás között;
- korlátozni kell az évi bérbeadás napjainak, illetve az egy alkalommal bérbeadásra kerülő napok számát;
- a jelenlegi átalányadót emelni kell;
- az online szállásközvetítők csak engedélyvel rendelkező lakásokat kínáljanak;
- a platform-biztosítók szolgáltatassanak adatokat az önkormányzatoknak, illetve az adóhivatalnak.

1. ábra: Budapesti magán szállásokra vonatkozó adatok. 2010–2015



Forrás: Infoszolg/[KSH Statinfo](#)

Az egyre több államban szigorodó szabályozások miatt az Airbnb 2016 októberében [javaslátokat](#) fogalmazott meg a rövid távú lakáskiadás globális szabályozására:

- a platformok kizárólag engedéllyel rendelkező lakásokat szerepeltethetnek honlapjukon;
- szigorú fellépés a több lakást kiadók ellen.

SZABÁLYOZÁSI PÉLDÁK

A rövid távú lakáskiadás a legtöbb európai nagyvárosban **engedélyköteles**, amelynek hiánya komoly **pénzbüntetést** von maga után: [Bécs](#) –2100; [Barcelona](#) – 600 ezer; [Berlin](#) 100 ezer; [Brüsszel](#) – 250–25 000; [Párizs](#) – 28 ezer euró.

[Amszterdamban](#) évente legfeljebb 60 napra lehet rövid távon lakást kiadni és legfeljebb 4 főnek. Külön csoport foglalkozik az illegális lakáskiadás felszámolásával.

[Barcelonában](#) minden rövid távú lakáskiadást be kell jelenteni és engedélyeztetni kell a helyi turisztikai hivatalnál. Egy ingatlanban maximum 2 szobát lehet kiadni, legfeljebb 4 hónapra egy évben. A mulasztók után az online szállásközvetítők fizetik a bírságot.

[Bécs](#) korábban egy tájékoztató honlapot indított, amelyben a szállásadók figyelmét hívják fel jogszabályi és adófizetési kötelezettségeikre. Egy [2016. szeptember 30-án](#) elfogadott törvénymódosítás bejelentési kötelezettséget ír elő a szállásadóknak. A szállásmegosztó portáloknak is át kell adni a szállásadók adatait a városi hatóságnak. 2013 óta vendégéjszakánként a nettó szállásdíj-bevétel 3,2 százalékát kell idegenforgalmi adóként befizetni.

[Izland](#) évi 90 napra korlátozza a lakások kiadását, regisztrációhoz kötik és különadót vetnek ki rá. 90 napon túl vállalkozásként kell

regisztrálni a tulajdonosnak. Társasházak esetében az összes lakó bejegyzése szükséges a lakáskiadáshoz.

A tervek szerint 2017 áprilisától [Londonban](#) a közösségi gazdaságból származó bevételek után évi 1 000 font bevételíg adómentesség jár.

[San Franciscóban](#) csak a városnál regisztrált lakásokat szerepeltethetnek a szállásmegosztók a honlapjukon, ellenkező esetben akár napi 1000 dollárra is megbírságozhatják a szolgáltatót. Külön iroda foglalkozik az Airbnb-n keresztül lakáskiadókkal.

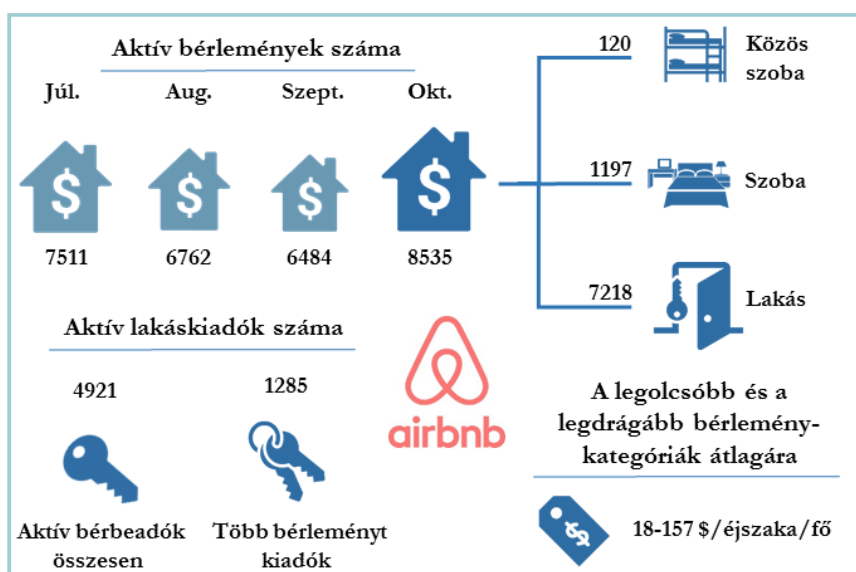
[Philadelphiában](#) meghatározott zónákban lehet rövid távú lakáskiadást végezni, összesen évi 180 napon, amelyet 8%-os idegenforgalmi adó terhel. A harminc napnál hosszabb lakáskiadáshoz hatósági engedély szükséges.

A [New Yorkban](#) megtiltották a lakások 30 napnál rövidebb időre szóló kiadását. A szabályszegőkre 1 000–7 500 dollár büntetés vár.

A [new orleansi](#) tervezet többek között a 29 napnál rövidebb távra kiadó lakások biztonsági előírásait szigorítaná.

[Los Angeles](#) havi adatokat kérnek a lakáskiadóktól, és minden kiadó ingatlant regisztrálni kell.

2. ábra: Budapesti Airbnb-mutatók, 2016. október



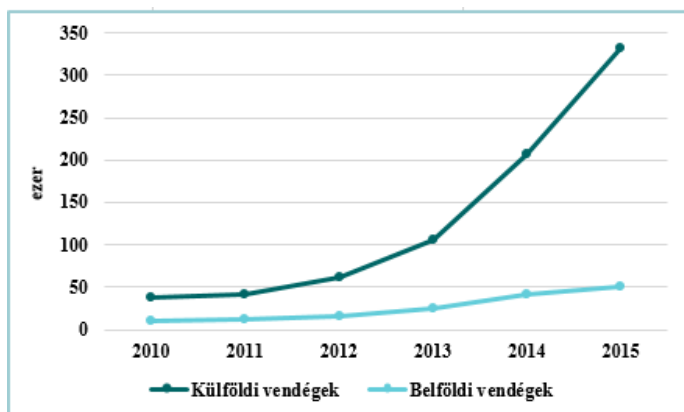
Forrás: Infoszolg/www.airdna.com

Piktogramok forrása: thenounproject.com.

MAGYAR SZABÁLYOZÁS

Magyarországon a szálláshely-szolgáltatási tevékenység a [239/2009. \(X. 20.\) Korm. rendelet](#) alapján engedélyköteles és meghatározott minimális feltételekhez kötött.

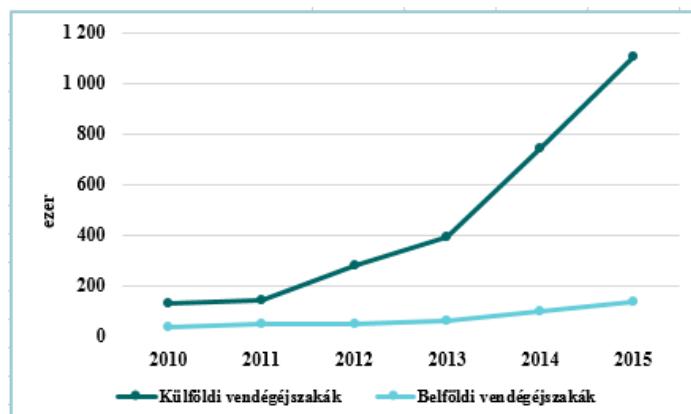
3. ábra: Vendégek száma budapesti magánszállásokon, 2010-2015



Forrás: Infoszolg/[KSH Statinfo](#)

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2016-ban több esetben is adott ki közleményeket az [online foglalási rendszeren keresztül nyújtott szálláshely-szolgáltatás adózása](#) kérdésében, amelyben felhívják a figyelmet az [adózási kötelezettségre](#) illetve formákra.

4. ábra: Vendégéjszakák száma budapesti magánszállásokon, 2010-2015



Forrás: Infoszolg/[KSH Statinfo](#)

Források:

- [239/2009. \(X. 20.\) Korm. rendelet](#) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről
- Az Európai Parlament 2015. október 29-i állásfoglalása az európai turizmus előmozdításának új kihívásairól és elképzeléseiről ([2014/2241\(INI\)](#))
- [A közösségi gazdaságra vonatkozó európai menetrend](#). A Bizottság közleménye az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, az Európai Gazdasági és Szociális Bizottságnak és a Régiók Bizottságának, 2016. június 2.
- Osztogatnak vagy fosztogatnak? – A sharing economy térnyerése, [PwC](#), 2015.
- 570 milliárd eurót termelhet a sharing economy Európában, [PwC](#), 2016. július 7.
- A közösségi gazdaság – sharing economy - shadow economy – megjelenése Magyarországon a kereskedelmi szálláshelyek piacán, s annak hatásai. [Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége](#), 2015. szeptember 9.
- Várkonyi Iván: Lakáskiadás: adatok nélkül, homályban tapogatózik a NAV – [Világgazdaság](#), 2016. szeptember 26.
- Márk Edina: Lefőzi a szállodákat az Airbnb – [Világgazdaság](#), 2016. október 5.
- Airbnb-javaslat a lakásbérbeadás szabályozására – [turizmus.com](#), 2016. október 29.

Készítette: Csorba György
Képviselői Információs Szolgálat
E-mail: infoszolg@parlament.hu

infoszolg

Internet: www.parlament.hu/infoszolg
Intranet: intra.parlament.hu/infoszolg/
Tel.: (1) 441-4529; (1) 441-6486