Így értékelik az új sarcot a szakértők

B.VARGA JUDIT, AZENPENZEM.HU, 2026. október 8.

Egészen aprólékos részletességgel igyekezett körberajzolni a kormány, mi után és miként vetné ki az egységesebb teherviselés érdekében az extra vagyonok utáni sarcot. Úgy tűnik, ezt még a korábban erősen fanyalgó szakértők is elismerik, bár szinte senki nem akad, aki ne fogalmazna meg a javaslattal kapcsolatban valamilyen kritikát, veszélyt vagy észrevételt.

Mint a miniszterelnök bejelentése alapján arról hírt adtunk, megszületett a kormány döntése a vagyonadóról, a kata adózási formáról, valamint a profi labdarúgók és egyéb sportolók adókönnyítésének eltörléséről. Arról, hogy várhatóan milyen lesz az új kata, itt írtunk részletesebben. A vagyonadó társadalmi egyeztetése is megindult, a törvénytervezetet október 14-ig lehet véleményezni. (A kormány egyébként a hónap közepéig már rengeteg más szabályozásnál is meghirdette ugyanezt.) A javaslatban egészen aprólékos részletességgel igyekeztek körberajzolni, mi után és miként vetnék ki az egységesebb teherviselés érdekében az extra vagyonok utáni sarcot.

Az adóhatóság már 2026. május 14-től vizsgálhatja a vagyonátrendezéseket. A részletes indoklás szerint azért, mert akkor jelent meg a Magyar Közlönyben a 1147/2026. kormányhatározat, amiben előírták a pénzügyminiszter számára a vagyonadóztatás feltételeinek meghatározásáról szóló előterjesztés elkészítését. Ettől a naptól tehát – érvel az előterjesztő – mindenki számára megismerhető volt a kormány határozott szándéka az adónem bevezetésre.

A vagyonadó néhány jellemzője		
Megnevezés	Mérték, összeg	Megjegyzés
1-100 mrd Ft-os adóalap után	1%-os kulcs	Sávosan alkalmazandó
100 mrd Ft-os adóalap felett	1,5%-os kulcs	
Hatálybalépés	2026. december 15.	Még folyik az egyeztetés
Vagyonba számít:		
műtárgy, gyűjtemény, ékszer	3 millió Ft felett	Ennél csekélyebb értéket nem kell bevallani
jármű	10 millió Ft felett	
Ingatlan kötelező értékbecslése	500 millió Ft felett	Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértővel kell készíttetni

Bevallás	Önbevallás	Év végi állapot alapján
Adófizetés	Önadózás	Tárgyévet követő év augusztus 31-éig
Fizetési halasztás, részletfizetést	Ha a vagyonelemek 50%-ából nincs likvid bevétel	A könnyítés legfeljebb egy, kivételes méltánylást érdemlő esetben két évre szólhat
Becsült érintett	15 ezer magánszemély	Emellett még 2 ezer vagyonkezelővel is kalkulálnak
Bcsült várható költségvetési bevétel	évi 200 mrd Ft	Szakértők ennek realitását is vitatják
Forrás: Azénpénzem gyűjtés a törvénytervezetből		

Néhány jellemzőt a tervezet alapján a fenti táblázatban foglaltuk össze. A BékésPartners irodavezető partnere, nemzetközi adószakértő, Békés Balázs a szabályozással kapcsolatban azt emelte ki: azt, hogy ki a milliárdos, nem önmaga, hanem a vagyonadó-törvény dönti el. A bevallásban kell ugyanis vagyonelemenként megadni az azonosító adatokat, a számított értéket és az alkalmazott értékelési módszert. Főszabály szerint belföldi ingatlannál éven belül ügylet esetében a vételár; 1–10 éves szerzésnél a vételár az MNB lakásárindexével felnövelve; régebbi szerzésnél a NAV új tömeges értékelési modellje; illetve független szakértő határozza meg az értéket.

A NAGYOKNÁL MÉG A REJTETT TARTALÉKOKKAL IS SZÁMOLNI KELL

A nem tőzsdei cég értékét képlet adja: a saját tőke egyharmad súllyal, az utolsó három év átlagos adózott eredményének 6,67-szerese kétharmad súllyal. 500 millió forint saját tőke felett a cég ingatlanjainak rejtett tartalékát is hozzá kell számítani, vagyis az eszközök könyvszerinti és piaci értéke közötti különbözetet. A képlet a nyereséges szolgáltató cégeket értékeli magasra, az eszközgazdag, alacsony hozamú cégeket pedig alacsonyra – mondta Horváth Balázs, a BékésPartners adópartnere, nemzetközi adótanácsadó. A tervezetben megengedett, legitim mozgásterek szerint a kisebbségi részesedésre 25–30 százalékos diszkont jár, és a fordulónap után kifizetett osztalék csökkenti a saját tőkét.

Mint hozzátette, a kezelt vagyon adóját a vagyonkezelőnek a kezelt vagyonból kell megfizetnie, és a NAV a kezelt vagyonra vezethet végrehajtást. Ez a bizalmi vagyonkezelési szerződések likviditási szabályainak újragondolását igényli ott, ahol a vagyon cégrészesedésből vagy ingatlanból áll. A már létező struktúráknak 2027. január 14-ig be kell jelentkezniük a NAV-nál. Az adóhatóság pedig a vagyonátrendezések rendeltetésszerűségét, ezért a május óta megtett lépések valós gazdasági vagy családi indokát dokumentálni kell.

HÓNAPOKIG TARTHAT A SZÁMVETÉS

A részletes vagyonleltár összeállítása akár hónapokat is igénybe vehet – hívta fel a figyelmet a Niveus. Ehhez többek között adásvételi szerződésekre, bankszámlakivonatokra, céges iratokra és piaci információkra lehet szükség. Egy későbbi NAV-ellenőrzésnél ráadásul azt is alá kell tudniuk támasztani, hogyan határozták meg az egyes vagyonelemek értékét. Különösen az ingatlanok, a nem tőzsdei cégrészesedések, a külföldi vagyon és a műkincsek értékelése okozhat vitát. Mivel az adó alapja a nettó vagyon, a hitelek csökkentik az adóalapot. Az adóstárs és a kezesség figyelembevétele ugyanakkor már értelmezési kérdéseket vethet fel – hangsúlyozta Bagdi Lajos, a Niveus partnere.

A NAV-tól ígérik, de az ICT Európa már a tervezet megjelenése után elkészített egy online vagyonadó-kalkulátort, amely a vállalati részesedések értékelését, az adósságok levonását, a kisebbségi tulajdonrészekre vonatkozó kedvezményeket és a progresszív adókulcsokat is figyelembe veszi.

A progresszivitás nem sérti, hanem erősítheti a társadalmi igazságosságot, és egybevág a Blochamps Capital tanácsadó cég korábbi javaslatával is. A most ismertetett részletek ugyanakkor a társaság szerint új kérdéseket is felvetnek: a családtagonkénti számítás miatt minden két-három vagy többtagú családnál már 2–3 milliárd forint vagy ennél is nagyobb vagyon maradhat adómentes. Ez önmagában nem feltétlenül probléma, a Blochamps korábban is azt jelezte, hogy akár 5 milliárd forint körül lehetne meghúzni azt a határt, amely felett a vagyonadó már érdemi bevételt hozhat, miközben az értékelés és a beszedés költsége arányban marad az adóbevétellel.

A Blochamps szerint a hatásvizsgálatban a kormány részéről publikált, immáron 800 milliárd forintos bevételi várakozást érdemes óvatosan kezelni. Nemcsak azért, mert a jogszabály szerinti vagyonértékelés és a vagyonos listákon szereplő média becslések szükségképpen eltérhetnek egymástól, hanem azért is, mert a családtagonkénti küszöb, a hitelek levonhatósága, a külföldi vagyonelemek kezelése és az érintettek várható alkalmazkodása egyaránt szűkítheti a tényleges adóalapot. A részletek döntik el tehát, hogy a vagyonadó mennyire és melyik sávban lesz effektíve adóztatható vagyon és milyen mértékben lesz adótervezési feladat.

https://www.azenpenzem.hu/cikkek/igy-ertekelik-az-uj-sarcot-a-szakertok/11934/