NETTÓ HOZAM · ÚTMUTATÓ 2026

Ingatlant ad el? Így fizethet legálisan kevesebb adót

Az ingatlan eladásából származó jövedelem után 15 % személyi jövedelemadót kell fizetni, szociális hozzájárulási adót (szochót) nem. A jó hír: az adóköteles rész évről évre csökken, és az ötödik évtől nulla. Íme a 2026-ban érvényes szabályok.

RÖVIDEN

1. **A szerzés évét követő 5. évtől nincs adó — naptári évek számítanak, nem évfordulók.**
2. **Minden igazolt költség csökkenti azt a jövedelmet, amely után adózni kell.**
3. **Öröklésnél az örökhagyó halálának napja a szerzés napja.**

1. Az idő a legnagyobb megtakarítás

Az adóköteles jövedelem aránya attól függ, hány naptári év telt el a szerzés óta:

MIKOR ADJA EL	ADÓKÖTELES RÉSZ
a szerzés évében és az azt követő évben	100 %
a 2. évben	90 %
a 3. évben	60 %
a 4. évben	30 %
az 5. évtől	0 %

A szerzés napja a földhivatali benyújtás napja. Az eladás évét is a szerződés földhivatali benyújtása határozza meg.

Példa: 10 000 000 Ft jövedelemnél a 4. évben 3 000 000 Ft adóköteles, az adó **450 000 Ft**. Ha a szerződés benyújtása januárra, az 5. évre esik, az adó **0 Ft**.

A decemberi és a januári eladás között itt 450 000 Ft a különbség.

2. Levonható költségek

A jövedelem az eladási ár és az igazolt költségek különbsége. Levonható:

- a megszerzésre fordított összeg és járulékos költségei, például az ügyvédi díj és az illeték,
- az értéknövelő beruházások,
- az eladással kapcsolatos kiadás, például a hirdetési és az ingatlanközvetítői díj.

TIP Minden költséget számlával vagy okirattal kell igazolni. Amit nem tud igazolni, azt nem vonhatja le.

3. Öröklés és ajándék

- **Öröklés:** a szerzés napja az örökhagyó halálának napja, a megszerzési érték a hagyatéki eljárásban megállapított érték.
- **Öröklési illeték:** egyenes ági rokon, házastárs, bejegyzett élettárs és testvér nem fizet; mostohagyermek 20 millió forintig mentes.
- **Ajándék:** illetékmentes ajándéknál a megszerzési érték az eladási ár 75 %-a, és más költség nem vonható le.

4. Bevallás és fizetés

- A jövedelmet a szerződés földhivatali benyújtását követő év május 20-ig kell bevallani az szja-bevallásban.
- Ha a bevallott szja és szocho együtt nem haladja meg az 500 000 forintot, legfeljebb 12 havi, pótlékmentes részletfizetést kérhet.

Eladás előtt készítse elő

- ☐ a tulajdoni lapot a bejegyzés dátumával, illetve a hagyatékátadó végzést,
- ☐ az adásvételi vagy ajándékozási szerződést,
- ☐ a felújítások számláit,
- ☐ a hirdetés és az ingatlanközvetítő számláját.

5. Mit kezdjen a pénzzel eladás után

Eladás után egyszerre nagy összeg van a számláján. Az a fontos, mennyi marad belőle adó és infláció után. Így alakulna 10 000 000 Ft egy év alatt 1,3 %-os infláció mellett:

HOVÁ	BRUTTÓ HOZAM	ADÓ UTÁN	VÁSÁRLÓERŐ EGY ÉV MÚLVA
Folyószámla	0 %	0 %	**−128 332 Ft**
Bankbetét (példa)	5,00 %	3,60 %	**+227 048 Ft**
Fix kamatozású lakossági állampapír (példa)	5,50 %	5,50 % (adómentes)	**+414 610 Ft**
Részvény és ETF TBSZ-számlán	nem biztos	5 év után adómentes	a piactól függ

- A bankbetét kamatát 28 % terheli (15 % szja és 13 % szocho), a bank vonja le. A 2019. június 1. után kibocsátott lakossági állampapírok kamata adómentes.
- Ahhoz, hogy a pénz 1,3 %-os infláció mellett megőrizze az értékét, egy 28 %-kal adózó befektetésnek adózás előtt legalább **évi 1,81 %** hozamot kell elérnie.
- A vállalati kötvény kamatát is 28 % terheli, TBSZ-számlán 5 év után 0 %. A magasabb hozam magasabb kockázattal jár.

Saját számait kiszámolhatja a **nettohozam.hu** oldalon.

Az útmutató általános tájékoztatás a 2026 szeptemberében érvényes szabályok szerint. Nem adótanácsadás és nem befektetési tanácsadás, és semmilyen pénzügyi terméket nem kínál. Konkrét eladásnál egyeztessen adótanácsadóval.

Források (ellenőrizve: 2026. 09. 22–24.)

1. 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 62. §
2. NAV: Ingatlan adásvétel — költségek, tartamszabály, bevallás, részletfizetés — nav.gov.hu
3. NAV 20. információs füzet — öröklési illeték, 2026. 02. 02. · NAV: visszterhes vagyonátruházási illeték
4. Infláció 2026. augusztus: KSH, 2026. 09. 08. — ksh.hu/arak
5. Kamatadó és szocho: NAV — nav.gov.hu · állampapír-hozamok: allampapirkalkulator.hu, 2026. 09. 21.
6. TBSZ: NAV 49. információs füzet — szocho, 2026. 01. 16.