

## Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 10/2025. (IV. 24.) önkormányzati rendelete

### az építményadóról szóló rendelet módosításáról

[1] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat adómegállapítási jogával élve, gazdálkodási feladatai és az ehhez szükséges forrásképzés céljából, Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén található ingatlantulajdonra, ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogra alapított vagyoni típusú adókötelezettség megállapítására vonatkozó szabályokat, az önkormányzati gazdálkodás szabadságát és a saját bevétel növelése lehetőségét biztosító adóstruktúra fenntartása, a település önfenntartó képességének fenntartásához való hozzájárulás, a helyi közösség öngondoskodásra való képességének erősítése és a helyi adóztatás eszközének a helyi sajátosságokhoz igazítható meghatározása érdekében állapítja meg.

[2] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, 6. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### 1. §

Az építményadóról szóló 60/2012. (XI.29.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*"(4) Mentes az adókötelezettség alól a magánszemély adózó tulajdonában lévő nem üzleti célt szolgáló és 150 m<sup>2</sup> alapterületet el nem érő pince."*

#### 2. §

Az építményadóról szóló 60/2012. (XI.29.) önkormányzati rendelet 2. § 2.a) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.a) bolti nagykereskedelmi és kiskereskedelmi tevékenység: a 2025. január 1-jén hatályos Gazdasági Tevékenységek Egységes Osztályozási Rendszere (TEÁOR' 25) szerinti nagykereskedelmi és kiskereskedelmi tevékenységhez tartozó 46. és 47. ágazatba sorolható tevékenységek. A 46. ágazatba tartozik a fizikai áru saját számlás, illetve ügynöki (bizományos) nagykereskedeleme, ideértve a belföldi, illetve a nemzetközi kereskedelmet (import/export), továbbá az interneten keresztül történő kereskedelmet is. A 47. ágazatba tartozik az új és használt fizikai áru viszonteladása (átalakítás nélküli vagy kisebb átalakítás, szokásos kezelés, pl. felújítás után történő eladása) a lakosság számára személyes vagy háztartási fogyasztás vagy felhasználás céljából, üzleten, áruházon, fogyasztói szövetkezeten, standon, csomagküldő kereskedelmen, interneten, házaló kereskedőn, házaló áruson, automatán stb. keresztül. Ez az ágazat magában foglalja az új és használt gépjármű és motorkerékpár kiskereskedelmét, beleértve az elektromos járművet is.”

#### 3. §

(1) Az építményadóról szóló 60/2012. (XI.29.) önkormányzati rendelet 2. § 11. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"11. Lakás céljára szolgáló építmény: a Htv. 52. § 8. pontja alapján lakásnak minősülő ingatlan, ha azt a tulajdonos vagy tulajdonostársak egyike kifejezetten lakás céljára használja. Nem minősül lakásnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem

szükséges helyiség, még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület stb. Nem minősül lakáscélúnak az építménynek az a része, amelynek hasznosítása meghatározott bevétel megszerzésére irányul, továbbá, ha a magánszemély/vállalkozó az adott épülettel, épületrésszel kapcsolatban a vállalkozási tevékenysége során költséget számol el. Nem minősül üzleti célú használatnak, ha a lakásban egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság székhelye van, de ott gazdasági tevékenység végzése nem történik és tényleges lakhatási célt szolgál."

(2) Az építményadóról szóló 60/2012. (XI.29.) önkormányzati rendelet 13. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"13. Megváltozott munkaképességű személy: a megváltozott munkaképességű személyek ellátásairól és egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCI. törvény alapján ellátásra jogosult személy."

#### 4. §

Az építményadóról szóló 60/2012. (XI.29.) önkormányzati rendelet 3. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(1) Építményadót tekintve adóköteles az Eger Megyei Jogú Város (továbbiakban: Önkormányzat) illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (továbbiakban együtt: építmény)."

"(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény, az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény és az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény rendelkezései az irányadók."

#### 5. §

Az építményadóról szóló 60/2012 (XI. 29.) önkormányzati rendelet 5.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(4) Az (1)-(3) bekezdésekben felsorolt adókedvezményre jogosult adóalany a kedvezménnyel kapcsolatos változásokat, a változást követő év január 15. napjáig jelenti be az Önkormányzati adóhatóságnál. Az (1)-(3) bekezdésekben szabályozott adókedvezmény adatbejelentés benyújtása mellett érvényesíthető. Az adatbejelentés benyújtásakor a gyermekkedvezményre való jogosultságot, az öregségi nyugdíj jogosultságot, a rehabilitációs ellátásra, rokkantsági ellátásra való jogosultságot, a megváltozott munkaképességet igazolni kell."

#### 6. §

Az építményadóról szóló 60/2012 (XI. 29.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az adózónak az építményadóról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő 15 napon belül, az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) által meghatározott módon és határidőben az Elektronikus Önkormányzati Portálon (<https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap>) vagy az Önkormányzati adóhatóság hivatalos elektronikus elérhetőségén (<https://www.eger.hu/hu/adougyek>) megtalálható nyomtatványon kell a jogszabályokban előírt formában az adatbejelentését teljesíteni."

#### 7. §

Az építményadóról szóló 60/2012 (XI. 29.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Mentesül a magánszemély adózó az építményadó adatbejelentési kötelezettség alól, ha a pince után adómentesség (1. § (4) bek.) illeti meg.”

### **8. §**

(1) Az építményadóról szóló 60/2012 (XI. 29.) önkormányzati rendelet 8. § (1)-(2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az adózónak a fizetendő építményadót az Art. által meghatározott módon és határidőben Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata építményadó beszedési számlájára kell teljesíteni. Az építményadó befizetésére szolgáló számlaszám az önkormányzat honlapján ([www.eger.hu](http://www.eger.hu)) megtalálható.”

"(2) Az adózó az építményadót, a naptári évben félévente, két egyenlő részletben - végrehajtható okirat alapján - március hónap tizenötödik napjáig, valamint szeptember hónap tizenötödik napjáig köteles megfizetni. Ha eddig az időpontig a határozat nem válik véglegessé, akkor az adót a véglegessé válásától számított 15 napon belül kell megfizetni.”

### **9. §**

(1) Az építményadóról szóló 60/2012 (XI.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

(2) Az építményadóról szóló 60/2012 (XI.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

### **10. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az 1. §, a 7. § és a 9. § 2026. január 1-jén lép hatályba.

1. melléklet a 10/2025. (IV. 24.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) építményadó rendelet 1 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 10/2025. (IV. 24.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) építményadó rendelet 2 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

## Végső előterjesztői indokolás

Az Alaptörvény értelmében az Önkormányzat a helyi közügyek intézése körében a Htv.<sup>1</sup> keretei között dönt a helyi adók egyes fajtáiról és mértékeiről. Az Möt.v.<sup>2</sup> rögzíti, hogy a helyi adóval kapcsolatos feladatok ellátása a helyi önkormányzatok feladata. A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény, valamint a hatályos Htv. értelmében a helyi adók bevezetéséről, módosításáról, megszüntetéséről az Önkormányzat képviselő-testülete dönt rendelettel.

A Htv. keretjelleggel szabályozza és rögzíti, hogy az Önkormányzat adómegállapítási joga kiterjed a helyi adó bevezetésére, a már bevezetett adó hatályon kívül helyezésére, illetőleg módosítására, az adó mértékének a törvényi keretek közötti megállapítására, a törvényben meghatározott mentességeken, kedvezményeken túli további mentességek, kedvezmények biztosítására, valamint a Htv., az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.), az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (továbbiakban: Air.) keretei között az adózás részletes szabályainak meghatározására. A Hatásköri tv. és az Air. előírta, hogy adóügyekben elsőfokú hatósági jogkörben a település jegyzője, mint Önkormányzati adóhatóság járhat el.

Fontos szabály, hogy az Adórendeleteknek<sup>3</sup> összhangban kell lenniük a magasabb szintű jogszabályokkal. Az Önkormányzat helyi adóztatást befolyásoló rendelete ún. másodlagos jogforrás.

A 2024. évi építményadóztatásról a honlapunkon tájékoztatót olvashatnak.<sup>4</sup>

**Az előterjesztés egyrészt jogtechnikai változások indokolták, másrészt figyelemmel arra, hogy Eger sajátossága a kiterjedt pincerendszer, így 2026. évtől mentesíteni javasoljuk az adókötelezettség alól a magánszemély adózó tulajdonában lévő nem üzleti célt szolgáló és 150 m<sup>2</sup> alapterületet el nem érő pincéket (1.267 db adótárgy).**

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 43.§ (2) bekezdésének felhatalmazása alapján – szintén 2026. évtől – **mentesülnek a magánszemély adózók az építményadó adatbejelentési kötelezettség alól is**, ha üzleti célt nem szolgáló 150 m<sup>2</sup> alapterületet el nem érő pince után adómentesség (1.§ (4) bek.) illeti meg őket.<sup>5</sup>

**Az Önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó megállapítása során – ha a törvény eltérően nem rendelkezik – helyi adókedvezmény, mentesség nem alkalmazható.<sup>6</sup> Ennek**

<sup>1</sup> 1990. évi C. törvény a helyi adókról

<sup>2</sup> 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól

<sup>3</sup> <https://www.eger.hu/hu/adougyek/jogszabalyok/onkormanyzati-rendeletek>

<sup>4</sup> [2025-01-28-a-2024-evi-epitmenyadoztatasi-egerben-2025-2\\_67a0796c5af5b.pdf](https://www.eger.hu/hu/adougyek/jogszabalyok/onkormanyzati-rendeletek/2025-01-28-a-2024-evi-epitmenyadoztatasi-egerben-2025-2_67a0796c5af5b.pdf)

<sup>5</sup> Htv. 43.§ (2) bek. „Az önkormányzat mentesítheti az építményadó, a telekadó, a magánszemély kommunális adójának alanyát – a vállalkozónak minősülő adóalany kivételével – az adatbejelentési kötelezettség alól, feltéve, ha az adóalanyt adófizetési kötelezettség nem terheli.”

<sup>6</sup> A vállalkozó (52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó és a helyi iparüzési adó megállapítása során – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a 6. § d) pontja nem alkalmazható.

**okán 2026. évtől javasoljuk visszaállítani – a 2022. évi adómértéket** - a szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg a nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló építmény adómértékeinél (15 db adótárgy).

A Htv 3.§ (2) bek.) által **továbbra is adómentes** valamennyi helyi adó alól – *a (3) bekezdésben foglaltakra figyelemmel* – az egyesület, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztestület, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár és – kizárólag a helyi iparüzési adó vonatkozásában – a közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaság. A (2) bekezdés szerinti mentesség abban az adóévben illeti meg az adóalanyt, amelyet megelőző adóévben folytatott tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett. Az építmény- és telekadóban a (2) bekezdés szerinti mentesség azon épület, épületrész, telek után jár, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként vagy a magyar állam tulajdonában álló ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottjaként bejegyzett adóalany kizárólag a létesítő okiratában meghatározott alaptevékenysége, főtevékenysége kifejtésére használ. A feltételek meglétéről az adóalany – az adóév ötödik hónapjának utolsó napjáig – írásban köteles nyilatkozni az adóhatóságnak. A nyilatkozat adóbevallásnak, adatbejelentésnek minősül.

**Mentes továbbá** az állami tulajdont terhelő vagyoni értékű jog jogosítottjaként őt terhelő építményadó és telekadó alól az egyesület, az alapítvány, és az állam tulajdonában álló, az érintett állami ingatlanon közfeladatot ellátó nonprofit gazdasági társaság.

**A Htv. törvény hatálya** – *a 34. §-ban foglaltak kivételével* – **nem terjed ki (így adót sem kell fizetni)** az államra, a helyi önkormányzatra, a nemzetiségi önkormányzatra, a költségvetési szervre, az állam által alapított vagyongazdálkodó alapítvány fenntartásában álló közhasznú szervezetként működő felsőoktatási intézményre, a HUN-REN Magyar Kutatási Hálózatra, a Magyar Tudományos Akadémiára, az egyházi jogi személyre, a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-re, a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolítóra, az Államadósság Kezelő Központ Zrt.-re, a büntetés-végrehajtásért felelős miniszter felügyelete alá tartozó büntetés-végrehajtási gazdálkodó szervezetre, valamint a helyi iparüzési adó vonatkozásában a Magyar Nemzeti Bankra, az Országos Betétbiztosítási Alapra, a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőinek biztonságát erősítő intézményrendszer továbbfejlesztéséről szóló 2014. évi XXXVII. törvényben meghatározott Szanálási Alapra, a Befektető-védelmi Alapra és a tőkepiac stabilitásának erősítése érdekében tett egyes kárrendezési intézkedésekről szóló 2015. évi CCXIV. törvény szerinti Kárrendezési Alapra.

Építményadónem esetében az adóhatóság az adót az adózók adatbejelentése, bevallása vagy más hatóság adatszolgáltatása alapján kivetés útján határozatban állapítja meg.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (Art.) 48. § (1) bekezdése.