



## A 2023. évi építmények adóztatása Egerben a ¾ éves adatok tükrében

(Adatok forrás: Eger MJV PH Adóiroda 2023.09.30-i állapot alapján)

A 2023-as pénzügyi év 1-9 havi építményadó adatbejelentései (adóbevallások) és adófizetései megérkeztek önkormányzatunkhoz, így számot lehet adni az adóalapok és éves adóelőírások alakulásáról.

**A vagyoni típusú helyi adók között az építményadó az a helyi adónem, amelyet a megyei jogú városok valamennyien adóztatnak. A 25 megyei jogú városban 2023. évben a vagyoni típusú adóbevételekből befolyó adóbevételek az összes helyi adóbevétel 16,21 %-át tették ki, tehát az iparüzési adó mellett, a második legjelentősebb bevételi forrása volt az önkormányzatoknak. Egerben a helyi adókon belül ez az arány némileg magasabb 17,07%-os nagyságú tekintettel arra, hogy itt az iparüzési adóbevétel és idegenforgalmi adóbevétel nagyobb százalékos arányt mutat a helyi adóbevételeken belül.** Egyes megyei jogú városokban az építményadó mellett még telekadó és a magánszemélyek kommunális adója is be van vezetve.

Az épület, épületrész utáni építményadó, az épülettel be nem épített terület utáni telekadó, valamint a magánszemély kommunális adója jelenti a magyar helyi adórendszerben az ún. tárgyi adókat. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben (továbbiakban: Htv) való besorolásukat tekintve az előbbi két adónem az ún. vagyoni típusú, az utóbbi a kommunális jellegű adók közé tartoznak, míg jellegüket tekintve valamennyi említett helyi adónem a tárgyi adónemek körébe sorolható.

**Egerben építményadót kell fizetni az ebben érintetteknek, ám sem telekadó, sem kommunális adó, sem más települési adó nincs kivette a városban lakókra, vállalkozókra.**

A gazdasági hatásokon túl, **az adóbevételek nagyságát befolyásolta az is, hogy az önkormányzat rendeleteiben - a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv) keretein belül - hogyan és miként szabályozta a helyi adókötelezettségeket, annak adómértékeit, adókedvezményeit és mentességeit.**

Az önkormányzat adómegállapítási joga ebben az adónemben arra terjedt ki, hogy az adó mértékét - az Htv-ben meghatározott felső határokra - a fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összegére (a felső határ és a felső határ növelt összege együtt: adómaximum) figyelemmel - megállapítsa. Általános szabályok szerint ez azt jelentette, hogy a helyi adókról szóló törvény a hasznos alapterület szerint működtetett építményadóban, azaz a tételes adómértékben meghatározott adónem esetén, lehetővé teszi, hogy a törvényben rögzített felső mértéktől (törvényi adómaximum (2190,9 Ft/m<sup>2</sup>)) az önkormányzat az infláció követésével eltérjen.

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének építményadóról szóló önkormányzati rendelete tartalmaz helyi speciális adókedvezményeket, melyek százalékos értéke változó és szorosan igazodik a helyi gazdasági környezethez, az adózók teherviselő képességéhez, az önkormányzat bevételi igényéhez, illetve az évente módosuló jogszabályi környezethez.**

Egerben a Htv, valamint Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményekre kiterjedő építményadóról szóló 60/2012. (XI. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) értelmében 2023. évben is **adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (továbbiakban: építmény).**

**A záraskor jelenleg az építményadóban adóztatott adótárgyak száma 42.903 darab.** Ebből, egylakásos lakóépületben lévő lakás és többlakásos lakóépületben és egyéb épületben lévő bevallott lakások száma: 25. 805 adótárgy. A bevallott, adózás alá bejelentett kereskedelmi egységek száma: 1.360 db, szállásépületek száma: 568 db, egyéb nem lakás céljára szolgáló épület 15.170 db.

**Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése 2022. év novemberében döntött egyes gazdálkodókat érintő építményadó mértékek emeléséről.** A 2023. évi önkormányzati adórendelet változása az adótárgyak 4,7%-át érintette. A magánszemélyek tulajdonában lévő építmények adózása 2023. évtől nem változott, továbbra is fennmaradnak a több mint 18 ezer egri lakást érintő különféle egri helyi adókedvezmények (50-100%), ha életvitelszerűen lakás céljára használja a lakástulajdonosa.

A közgyűlés döntésével kifejezésre juttatta a közteherviselés arányossága elvének megfelelő differenciálását, azaz 2023. évtől továbbra is figyelembe veszi az illetékességi területe alá tartozó építmények rendeltetését, azok földrajzi elhelyezkedését, típusát és használatát, valamint a használat jellegét.

A közgyűlés fenntartotta a központi adókban is különadókkal terhelt tevékenységre használt, vagy kifejezetten nagy alapterületű építmények emelt mértékű adóztatását, így nem kellett a lakosságot magasabb adókkal (*magasabb építményadó mértékek, telekadó vagy települési adó bevezetése stb.*) terhelni.

**2023. évtől az egyes nem magánszemély tulajdonosok építményeire kiterjedő adómértékek – az adómértékek korlátokra (törvényi adómaximum (2190,9 Ft/m<sup>2</sup>) is figyelemmel – módosultak.** A változások összességükben megfelelnek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

#### **Emelt mértékű építményadót fizetnek 2023. évtől:**

- a kiemelt kereskedelmi övezetben elhelyezkedő építmények tulajdonosai,
- a hitelintézeti, pénzügyi vállalkozási, biztosítási, egyéb pénzügyi tevékenység céljára szolgáló építmények tulajdonosai,
- a szerencsejáték szervezéséről szóló törvényben foglalt tevékenység célra szolgáló építmények tulajdonosai,
- gyorsétterem lánc céljára szolgáló építmény tulajdonosai,
- a bolti kiskereskedelmi, távközlési, energiaellátó vállalkozási tevékenység céljára szolgáló építmények tulajdonosai, amennyiben az épületek hasznos alapterülete az 500 négyzetmétert meghaladja,
- ugyanazon helyrajzi számon lévő építmények tulajdonosai, amennyiben azok összesített adóköteles hasznos alapterületei együttesen meghaladják az 500 négyzetmétert.

2023. évtől 815 millió forint többlet építményadó előírás történt az előző évi adózási adatokhoz képest a megemelt adómértékek miatt.

**A változások miatt egyúttal csökkentett adófizetést teljesítenek** a szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg a nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiséget tulajdonosai függetlenül, hogy itt az adóalanya magánszemély vagy sem.

**A módosulások miatt az adózóknak nem volt többlet adminisztrációja.** Ugyanis, nem kellett újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában (épületrész) nem következik be adókötelezettséget érintő változás. Az elfogadott és kihirdetett önkormányzati rendelet alapján 2023. évtől az önkormányzati adóhatóság határozatban állapította meg a fizetendő építményadót, tehát az adózónak nem magának kell ezt kiszámítania. A határozatok az elektronikus tárhelyekre kerültek megküldésre.

A határozatok és a 2023. március 15-ig esedékes adószámla egyenlegek kiküldése és esedékessége után **Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése 2023. március 30-i ülésnapján – visszamenőleges hatállyal – 2023. január 1-jétől csökkentette a gazdálkodók tulajdonában lévő egyes adótárgyak, épületek után fizetendő építményadó egri mértékeit.**

A Htv. szabályozza az önkormányzati helyi adórendelet alkotás szabályait, korlátait, ennek megfelelően a törvény lehetőséget biztosít arra is, hogy az önkormányzat a már bevezetett helyi adót módosítsa, annak mértékét csökkentse.

Az adómérték csökkenésről az érintett adózók határozatot kaptak az önkormányzati adóhatóságtól, melyben a már előírt éves adók módosítása meg is történt. Ennek megfelelően a 2023. március 16-i és 2023. szeptember 15-i esedékességgel előírt adórészek csökkentek. **A határozatok véglegessé válását követően a csökkenések az adózási adószámlákon is megjelentek.**

Az elfogadott önkormányzati rendeletek módosulása miatt az adózóknak ebben az esetben sem volt többlet adminisztrációja, az önkormányzati adóhatóságunk a meglévő adatok alapján - *hivatalból* - változtatta meg az adókiivetés nagyságát, így **az érintettek csökkentett összegben fizethetik a 2023. évi adórészüket. Az évközi adómérték csökkentés miatt visszamenőlegesen 2023. évre 646 millió forint adójóváírás történt az év eleji adózási adatokhoz képest.**

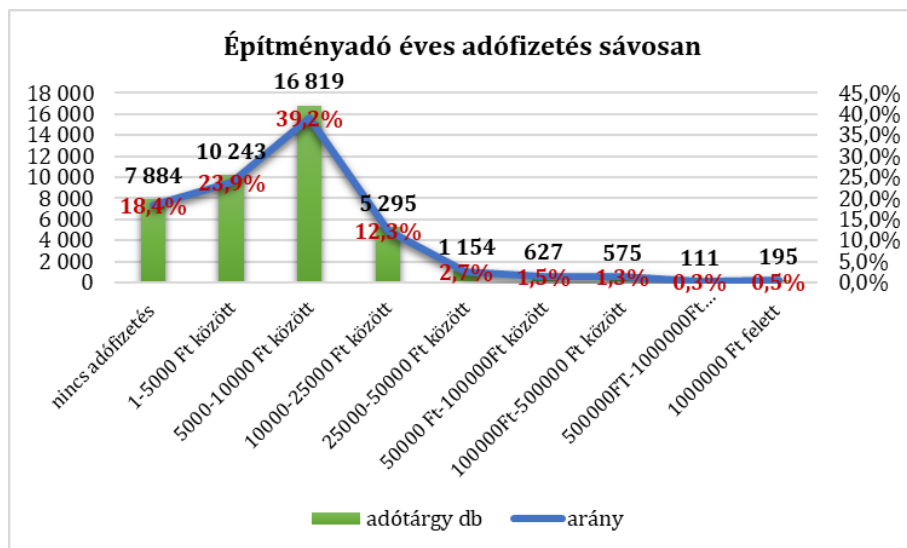
A Htv. hatályos 7. § g) pontja újra definiálta a helyi szabályozás korlátait az adóalanyok terhelése tekintetében, aminek a révén az adóalap fajtája, az adó mértéke, a rendeleti adómentesség és adókedvezmény úgy állapítható meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően, az adóalanyok teherviselő képességének.

Tárgyi vagyoni típusú adók esetében van arra mód és lehetőség, hogy differenciálásra kerüljön az építmények adóztatása, mind a mértéküket, mind a helyi adókedvezményeket érintően. Ilyen lehet Egerben például: az épület használata, az épület fajtája, az övezetben való elhelyezkedés, az alapterület nagysága szerint „adómérték eltérítés”.

A **közteherviselés arányossága elvének** megfelelő differenciált adóztatás annak kifejezését is jelenti, hogy az önkormányzat figyelembe veszi az illetékességi területe alá tartozó ingatlanok, építmények rendeltetését, azok földrajzi elhelyezkedését és a településre jellemző használat jellegéhez kapcsolódó eltéréseket is. **Egyúttal a magánszemély tulajdonosokat jelentős helyi adókedvezményekkel támogatta, ennek is volt köszönhető, hogy az építményadó éves adófizetésének nagysága az adótárgyak esetében 81,5%-ban nem éri el az éves 10 ezer forintot a városban.**

**Adótárgyanként az éves adófizetés nagysága és aránya az összes adótárgyhoz viszonyítva (2023. év)**

éves adófizetés sávosan	adótárgy db	arány
nincs adófizetés	7 884	18,4%
1-5000 Ft között	10 243	23,9%
5000-10000 Ft között	16 819	39,2%
10000-25000 Ft között	5 295	12,3%
25000-50000 Ft között	1 154	2,7%
50000 Ft-100000Ft között	627	1,5%
100000Ft-500000 Ft között	575	1,3%
500000FT-1000000Ft között	111	0,3%
1000000 Ft felett	195	0,5%
	42 903	100,0%



**Építményadóban az adó alanyának minősül, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa.** Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

Az **adókötelezettség** a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik. **Az adókötelezettséget érintő változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.** Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján.

**Az adózót néhány kivételtől eltekintve - a változást követő év január 15-ig - adatbejelentési kötelezettség terheli, ha változás következik be az adótárgyat/építményt érintően.**

**A változásokról az érintetteknek adatbejelentést kell tenniük,** ugyanis például, a 2023. január 1-jei állapotnak megfelelően azon adóalanyok/tulajdonosok/hasznélvezőknek számára, akiknek az építményükkel kapcsolatosan **bármilyen adóztatást érintő változás történt a 2022. évben, arról 2023. január 15-ig adatbejelentést kellett teljesíteniük az önkormányzati adóhatóság felé.**

Önmagában az ingatlan nyilvántartásban történő változás átvezetés nem elegendő és nem helyettesíti az adatbejelentést, ugyanis mivel az adónem ún. „kivetéses” jellegű vagyoni típusú helyi adó, így **az adó alanya az adatbejelentő lap benyújtásával jelenti be, változtatja, illetve szünteti meg az adókötelezettségét.**

Nem kellett újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában (épületrész) nem következik be adókötelezettséget érintő változás. **Az adatbejelentési adatok alapján az önkormányzati adóhatóság határozatban állapította meg a fizetendő építményadót,** tehát az adózónak nem magának kell azt kiszámítani.

Az adózók és könyvelőik egyik fontos igénye volt, hogy az önkormányzati adóhatóság, amennyiben kockázatot tár fel, először az adózókkal együttműködve, próbálja rávezetni az adózókat az adószabályok helyes értelmezésére és az esetleges adminisztrációs hibák, hiányosságok kijavítására, pótlására. **Az önkormányzati adóhatóság szolgáltató adóhatóságként működik és 2023. évben is elsődleges célja az adózási morál javítása, így növelte a támogató, hiánypótló eljárások számát.**

**Eger Megyei Jogú Város hosszútávú adópolitikáját az határozza meg, hogy az építményadóban széles körre vetítve határozta meg (vállalkozás és magánszemélyek is érintettek) az adóztatás alá kerülő adótárgyakat, ugyanakkor mérsékelt adómértékekkel adóznak az egeri tulajdonosok. Egerben a vállalkozások mellett a magánszemélyek is alanyai az adónak, ugyanakkor az adómértékek nagyságai általában a megyei jogú városok szintje alatt áll.**

**Az önkormányzat 161.078 ezer forint kifejezetten egeri önkormányzati adókedvezményt biztosított az egeri lakosoknak (egeri lakosok, nyugdíjasok, 3 vagy több gyereket nevelők, rehabilitációs ellátásra, rokkantsági ellátásra jogosult tulajdonosok).**

#### Egerben az adózás alá tartozó adótárgyak száma

adótárgyak száma	lakás	kereskedelmi egység	szállásépület	egyéb nem lakás céljára szolg
magánszemélyek	22 657	521	373	12 258
egyéni vállalkozók	2 796	238	119	1 923
vállalkozók	352	601	76	989
összesen	25 805	1 360	568	15 170

#### Adózók száma (EGER)

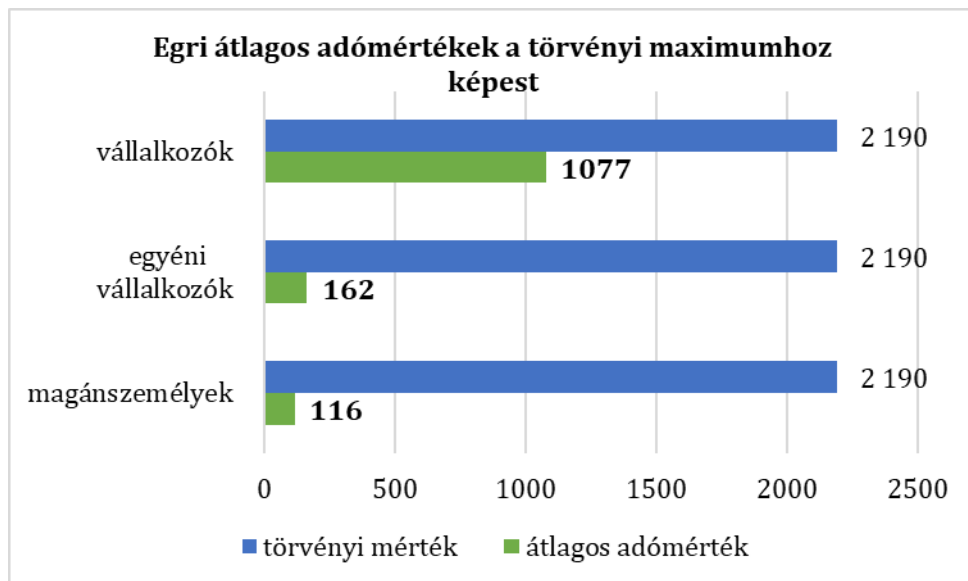
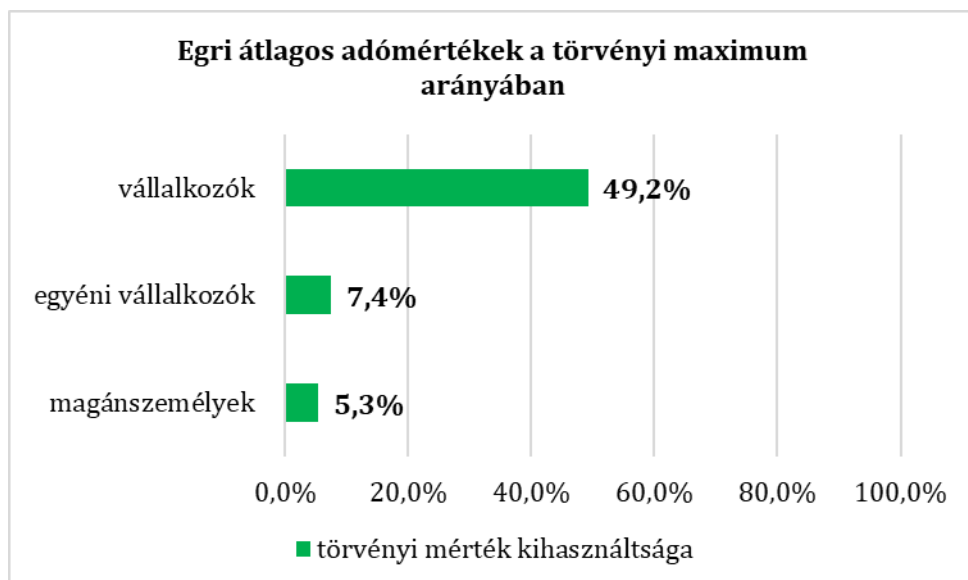
adóalanyok száma	lakás	kereskedelmi egység	szállásépület	egyéb nem lakás céljára szolg
magánszemélyek	16 169	244	235	5 459
egyéni vállalkozók	1 603	124	64	720
vállalkozók	159	239	35	343
összesen:	17 931	607	334	6 522

## Átlagos egri adómértékek

	Adóköteles adóalap (m2)	előírt adó	átlagos adómérték	törvényi mérték kihasználtsága
<b>magánszemélyek</b>	2 005 800	232 991 965	116	<b>5,3%</b>
<b>egyéni vállalkozók</b>	311 532	50 571 523	162	<b>7,4%</b>
<b>vállalkozók</b>	902 593	972 275 425	1077	<b>49,2%</b>
<b>összes adózó</b>	<b>3 219 925</b>	<b>1 255 838 913</b>	<b>390,0</b>	<b>17,8%</b>

## Átlagos építményadó mértékek nagysága és kihasználtsága a törvényi maximumhoz képest

5



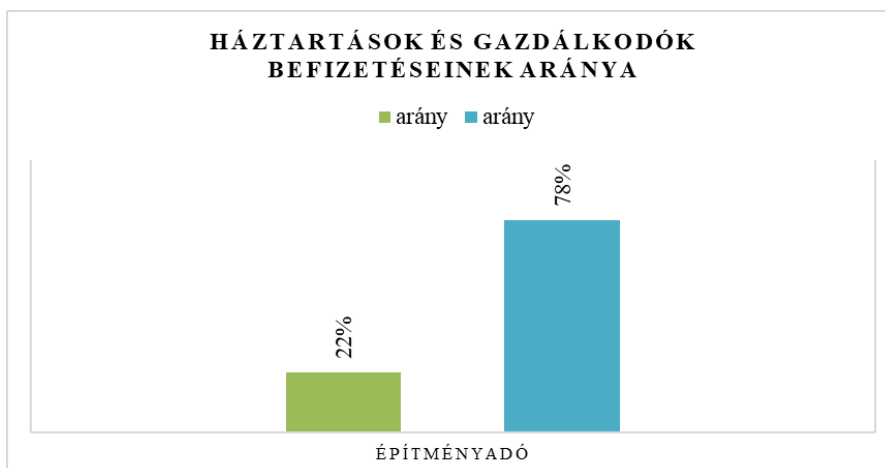
## A ¾ éves adóbevételek pénzforgalmi teljesülése\*

ADÓBEVÉTELEK (2023)	2023. évi előirányzat	Pénzügyileg teljesült 2023.09.30.	Teljesülés állapotának %-a
ÉPÍTMÉNYADÓ	1 375 000 000	1 231 259 059	89,55%

\*Az építményadó előirányzat száma az eredeti (2022.) önkormányzati rendelet módosítás alapján került betervezésre, később 2023. év tavaszán az adómértékeket a közgyűlés jelentősen vissza csökkentette.



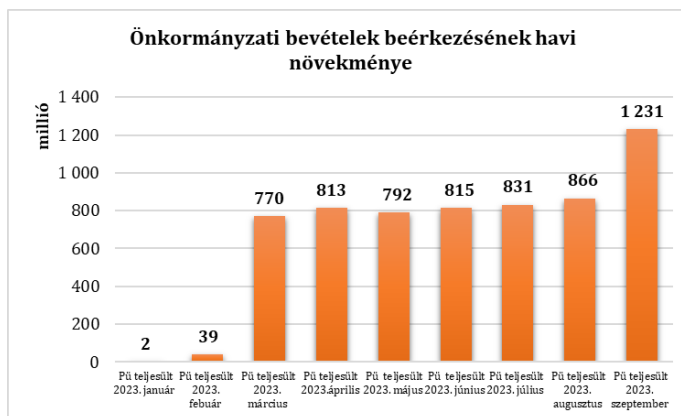
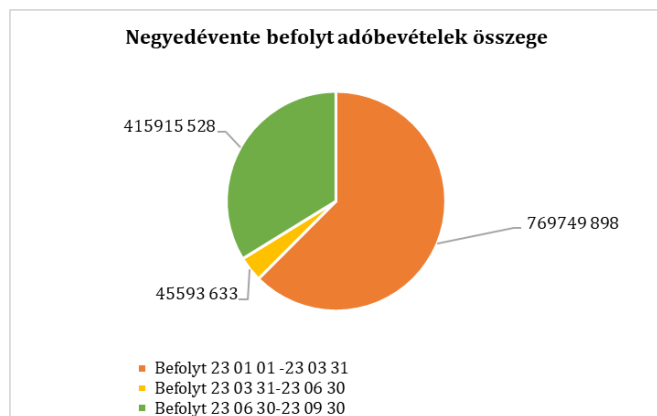
Az építményadó befizetések döntő többsége (78%-a) a gazdálkodóktól (pl.: vállalkozások, jogi személyek stb.) érkezett.



A gazdálkodók 2023. évben 92 %-os arányban vették ki részüket a helyi adófizetésből, az építményadó esetében ez kisebb arányszám 78 %-ot mutatott.

A közgyűlés a 2023. március 15-i esedékességet követően (2023. március 30-i nappal) döntött arról, hogy **egyes építményadó adómértékeket jelentősen és visszamenőleges hatállyal lecsökkensenek**. Ennek okán **több vállalkozás a féléves adórészt jóval meghaladó építményadó befizetést teljesített**, aminek következtében májusban a túlfizetése visszaigénylése mellett döntött. 2023. első félévében 54.467 ezer forintot igényeltek vissza túlfizetésként az adózók. Más adózók nem kérték ugyan vissza az első féléves többlet befizetést, ám **majd a szeptember 15-i esedékességgel kisebb fizetést kellett teljesíteniük, illetve az is előfordulhatott, hogy már idén fizetniük sem kellett.**

### Az építményadó befizetések beérkezésének negyedéves bontása



A 2023. évben a befolyó részletfizetések, adóellenőrzések, hiánypótlási és végrehajtási eljárások eredményként még nőhetnek az építményadóból befolyó adóbevételek.

Eger, 2023. október hó.

### Eger Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága

E-mail cím: [ado@ph.eger.hu](mailto:ado@ph.eger.hu) Honlap cím: [www.eger.hu](http://www.eger.hu) Telefonszám: +36 (36) 523-700

Ügyfélfogadás helye: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal, Eger, Dobó István tér 2.

Hétfő: 9.00-16.00, Kedd: 9.00-16.00, Szerda: 9.00-17.00, Csütörtök: 9.00-16.00

Hivatali kapu használata során a Hivatal rövidített neve: EGERADO Teljes neve: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága KRID azonosítója: 644093165