

A 2023. évi építményadóztatás fő jellemzői Egerben

(Adatok forrás: Eger MJV PH Adóiroda)

1

Adóztatás joga és törvényi háttere

Eger Megyei Jogú Városban a helyi adóztatás bevezetése óta (1992. január 1.) kell a gazdálkodóknak és a magánszemélyeknek a tulajdonukban/használatukban lévő építmények után helyi adót fizetni.

A gazdálkodóknak és a lakások kivételével a magánszemélyeknek építményadót, a lakások után a magánszemélyeknek, ún. magánszemélyek kommunális adóját kellett fizetni 1992. január 1-je és 2004. december 31-e között. **2005. január 1-től** a magánszemélyek kommunális adója kivezetésre került az egri helyi adók rendszeréből és **egységesen** – tulajdonosi minőségtől függetlenül - **építményadóban adóznak az építmények, legyenek azok lakások és nem lakás célú építmények.**

Az Önkormányzat (Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése) **a helyi közügyek intézése körében a törvény** (helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.)) **keretei között döntött a helyi adók egyes fajtáiról és mértékeiről.** Ezzel összhangban Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény rögzítette, 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 szabályozta és rögzítette, hogy az önkormányzat adómegállapítási joga kiterjedt 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.**

Az építményadó tárgya az Önkormányzat illetékességi területén található ingatlanvagyonai elemek közül a **lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész** (továbbiakban: építmény). A Htv. tartalmazza az épület¹ és az épületrész² fogalmait. (Htv. 52.§ 5.; 6. pontjai)

¹ **épület:** a magyar építészettről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van;

² **épületrész:** az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a 8., a 20., a 45. és 47. pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel;

Az építményadóban az minősült **adóalany**nak, aki/amely az év első napján (2023. január 1.) tulajdonos³ vagy - ha vagyoni értékű jog áll fenn az épületen - a vagyoni értékű jog jogosultja volt. (Htv. 12.§ (1) és 52.§ 7.) Fontos kitétel, hogy a vagyoni típusú adók körében az épület, épületrész utáni adót egységesen – tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével – határozhatta meg az Önkormányzat. **Egerben a tételes meghatározás képezi az adószámítás alapját.**

Az **Önkormányzat adómegállapítási joga** arra terjedt ki, hogy például az építményadó 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 Htv. a hasznos alapterület szerint működtetett építményadóban lehetővé tette, hogy a törvényben rögzített felső mértéktől (törvényi adómaximum (2190 Ft/m²)) az önkormányzat az infláció követésével eltérjen (adót emeljen).

Az **adóztatható felső adómérték**⁴ (adómaximum) a jogszabályban évenként kerül meghatározásra. **2023-évben az építményadó maximuma 2.190 Ft/m².** (2024-évben az építményadó maximuma már 2.508 Ft/m².) (Htv. 16.§ a) és 6.§ c)

Bizonyos - a Htv.-ben taxatív felsorolt - **esetekben mentességben részesülhetett az adóalany.** Erre példa az építményadó vonatkozásában a szükséglakás, vagy házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség, a radioaktív hulladék elhelyezésére alkalmas helyiség és az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény, feltéve, hogy az építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használta. (Htv. 13.§)

Az Önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozta az is, hogy **a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó megállapítása során** – ha a törvény eltérően nem rendelkezik – **helyi adókedvezményt, mentességet nem adhatott.**⁵ (Htv. 7.§ e))

A regnáló Önkormányzat képviselő-testülete határozta meg a helyi adópolitikai elveket, figyelembe véve a helyi sajátosságokat, az Önkormányzatokra irányadó gazdálkodási követelményeket és az adóalanyok teherviselő képességét. **A Htv. néhány éve újra definiálta a helyi szabályozás korlátait az adóalanyok terhelése tekintetében,** aminek a révén az egyes helyi adónemeknél 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.** (Htv. 7.§ g))

³ **tulajdonos:** az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni, kivéve, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét. Újonnan létrehozott építmény tulajdonjogának – a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását, használatba vétel tudomásulvételét, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását megelőző – átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének vagy véglegessé válásának, használatba vétel tudomásulvételének, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók;

⁴ **az adó mértékét** – az e törvényben meghatározott felső határokra, illetőleg a 16. § a) pontjában, a 22. § a) pontjában, a 26. §-ában, a 33. §-ának a) pontjában meghatározott felső határoknak 2005. évre a KSH által 2003. évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árszínvonal-változással, 2006. évtől pedig a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összegére (a felső határ és a felső határ növelt összege együtt: adómaximum) figyelemmel – megállapítsa,

⁵ **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. A helyi iparüzési adó esetén egy adómérték alkalmazható,

A gazdasági hatásokon túl, az **építményadó bevételek nagyságát befolyásolta az is, hogy az Önkormányzat rendeleteiben - a Htv. keretein belül - hogyan és miként szabályozta a helyi adókötelezettségeket, annak adómértékeit, adókedvezményeit és mentességeit.**

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 volt az önkormányzat illetékességi területén lévő a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (továbbiakban: építmény).

Az ingatlan vagyon utáni adófizetés Egerben

3

Az épület, épületrész utáni építményadó, az épülettel be nem épített terület utáni telekadó, valamint a magánszemély kommunális adója jelentette **a magyar helyi adórendszerben az ún. tárgyi adókat**. Besorolásukat tekintve az előbbi két adónem az **ún. vagyoni típusú**, az utóbbi a kommunális jellegű adók közé tartozott, míg jellegüket tekintve valamennyi említett helyi adónem a **tárgyi adónemek** körébe tartoztak.

Egerben építményadót kellett fizetni az ebben érintetteknek és sem telekadó, sem magánszemélyek kommunális adója, sem más települési adó nem volt kivette a városban lakókra, vállalkozókra.

Az **építményadó alapját** az Önkormányzat döntésének megfelelően az építmény m²-ben számított **hasznos alapterülete** adta. (Htv. 15.§ a))

A **hasznos alapterület fogalmát** a Htv. 52.§ 9. pontja tartalmazta: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság – a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság – legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe a lakáshoz, üdülőhöz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az építményhez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek), és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a tartozik a teljes alapterületbe. A lakások esetében a pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani.

Tárgyi vagyoni típusú adók, így **az építményadó esetében is van mód differenciálásra, 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 differenciálás, vagy a lakásban az életvitel szerinti tartózkodás kérdése.

Az Ör. alapján **a magánszemély tulajdonosok 10 különböző adómértékkel (0 - 800 Ft/m²), a nem magánszemély tulajdonosok (pl.: gazdálkodók) 11 eltérő adómértékkel (0 - 2.090 Ft/m²) adóztak**.

A közteherviselés arányossága elvének megfelelő **differenciált adóztatás annak kifejezését is jelentette**, hogy az **Önkormányzat figyelembe vette** 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 a Közgyűlés.**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének építményadóról szóló önkormányzati rendelete ⁶ **tartalmaz speciális helyi 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.

⁶ https://eger.hu/public/uploads/60-2012-xi-29-or-az-epitmenyadorol-egyseges-szerkezetben-2024_6569ac18a7471.pdf

Egyes egri helyi adómérték átlagok és adómaximumok

Adómérték 2023	adómaximum	általános egri mérték (átlagos)	egri mérték az adómaximumon belül
építményadó (építmény)	2190 Ft/m ²	387,8 Ft/m ²	17,7%
telekadó	366 Ft/m ²	nincs bevezetve	0,00%
magánszemélyek kommunális adója	31 187 Ft/adótárgy	nincs bevezetve	0,00%
települési adó	nincs felső korlát	nincs bevezetve	0,00%

Helyi adóbevételek és az építményadó bevétel nagysága összetétele

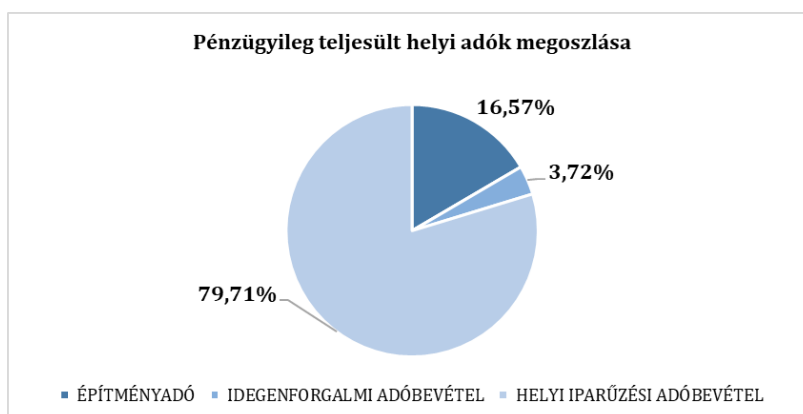
Az Önkormányzat helyi adóból származó bevételei közül - a teljes költségvetési bevételeken belül - a helyi iparüzési adó bevétel aránya továbbra is meghatározó. Ezt követi az építményadóból származó bevétel, amelynek az előirányzata 2023. évre jelentősen emelkedett a 2022. évihez képest. Az Önkormányzat helyi adószámláira a 2023. évben - *bruttó módon* -7.655.966 ezer forint folyt be saját önkormányzati adóbevételeként.

ADÓBEVÉTELEK (2023)	Pénzügyileg teljesült 2023.12.31.
ÉPÍTMÉNYADÓ	1 265 154 948
TELEKADÓ	202 023
IDEGENFORGALMI ADÓBEVÉTEL	283 929 049
HELYI IPARÜZÉSI ADÓBEVÉTEL	6 085 991 679
HELYI ADÓBEVÉTELEK ÖSSZESEN	7 635 277 699
KÉSEDELMI PÓTLÉKOK ÉS BÍRSÁGOK	20 688 751
ÖNKORMÁNYZAT ADÓBEVÉTELEK ÖSSZESEN	7 655 966 450

Az Önkormányzati adóbevételeken belül, az építményadóból beérkezett adóbevétel **1.265.154 ezer forint volt, ez az összes helyi és más adóbevétel 16,5 %-át jelentette.** A befolyt Önkormányzati építményadó bevételek döntő többségét **gazdálkodók (vállalkozások, vállalkozók) fizették (77,18 %-át).** A **magánszemélyek által befizetett építményadó az összes adóbevétel 22,82 %-át** tette ki.

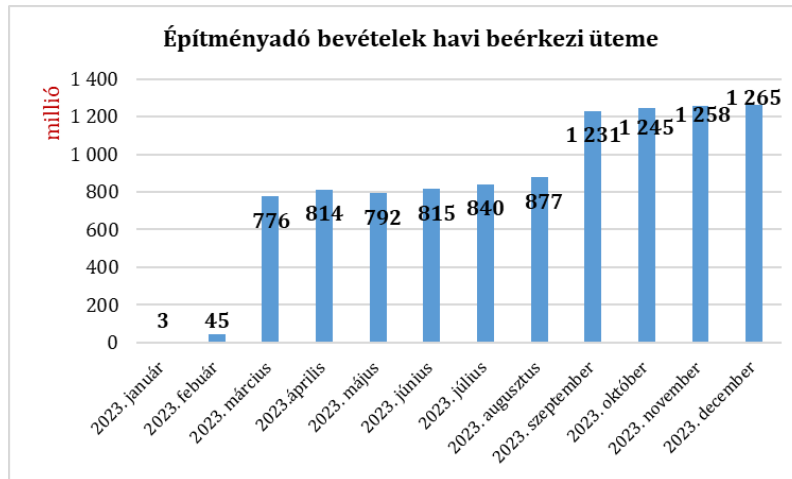
A múlt évi adatok tükrében a helyi adóbevételek belül az építményadóból befolyó adóbevétel - 1.265.154 ezer forint - **16,57 %-ot** ért el.

2023. évben befolyt helyi adók megoszlásának aránya



A helyi építményadó bevétel költségvetés felé történő beérkezése igazodott a befizetési határidőkhöz. **Az építményadót - jellemzően - két egyenlő részletben (2023. március 15-i és 2023. szeptember 15-i határidővel) kellett az adózóknak megfizetni.** Amennyiben az adatbejelentési határidőt követően - év közben - adta be az adózó az adatbejelentését, úgy az arról kiadott határozat véglegessé válását követően kellett az esedékes adóösszeget megfizetnie az adózónak.

2023. évben befolyt építményadó havi beérkezése a város költségvetése felé



Adómérték változások hatása az építményadó bevételekre

A Közgyűlés 2022. év novemberében döntött egyes gazdálkodókat érintő építményadó mértékek 2023. évi emeléséről. A 2023. évi önkormányzati adórendelet változása az adótárgyak 4,7%-át érintette, ám adófizetési kihatása jelentősnek volt mondható. **A magánszemélyek tulajdonában lévő építmények adózása 2023. évtől sem változott**, továbbra is fennmaradnak a közel 18 ezer egri lakást érintő különféle egri helyi adókedvezmények (50-100%), ha életvitelszerűen lakás céljára használta a lakás tulajdonosa.

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

A Közgyűlés fenntartotta a különadókkal terhelt tevékenységre használt építmények nagyobb mértékű adóztatását vagy a 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 módosultak. A változások összességükben megfeleltek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

Emelt mértékű építményadót fizettek 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. év elején a megemelt adómértékek miatt 815 millió forint többlet építményadó előírás történt az előző évi adózási adatokhoz képest. Ugyanakkor lecsökkentett adófizetést teljesítettek a szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg a nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiséget tulajdonosai függetlenül, hogy itt az adóalanya magánszemély volt vagy sem.

A módosulások miatt az adózóknak nem keletkezett többlet adminisztrációja. Az elfogadott és kihirdetett önkormányzati rendelet alapján 2023. évtől az Önkormányzati adóhatóság határozatban állapította meg a fizetendő építményadót. A határozatok az elektronikus tárhelyekre kerültek megküldésre.

A 2022. évi rendelet változásra is tekintettel ekkor még a 2023. évi előirányzat az előző évhez képest jelentős bevétel emeléssel tervezett. **Az évközi rendeletmódosítás azonban „átírta” (csökkentette) a beszehető adóösszeg nagyságát.**

6

ADÓBEVÉTELEK (2023)	2023. évi előirányzat	Pénzügyileg teljesült 2023.12.31.	Teljesülés állapotának %-a
ÉPÍTMÉNYADÓ	1 375 000 000	1 265 154 948	92,01%

A Közgyűlés 2023. március 30-i ülésnapján ismét tárgyalta az előző évi adómérték változásokat és visszamenőleges hatállyal 2023. január 1-jétől csökkentette a gazdálkodók tulajdonában lévő egyes adótárgyak, épületek után fizetendő építményadó egri mértékeit.

A Htv. lehetőséget biztosított ugyanis arra is, hogy az Önkormányzat a már bevezetett helyi adót módosítsa, annak mértékét csökkentse. Az adómérték csökkenésről az érintett adózók új határozatokat kaptak az Adóhatóságtól, melyben a már előírt éves adók módosítása megtörtént. Ennek megfelelően a 2023. március 16-i és 2023. szeptember 15-i esedékességgel előírt adórészek csökkentek. A határozatok véglegessé válását követően a csökkenések/jóváírások az adózói adószámlákon is megjelentek.

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

Néhány adózási fogalom: adózó, adókötelezettség és adatbejelentési kötelezettség

Építményadóban az adó alanyának minősült, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában válnak adóalanyokká. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult volt az adó alanya. (Htv. 12.§ (1)-(3))

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 keletkezett. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezett. **Az adókötelezettséget érintő változást általában a következő év első napjától kellett figyelembe venni.**

Speciális szabály vonatkozik az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén, ugyanis ekkor már a második félévre vonatkozó adókötelezettséget sem kellett teljesíteni. Megszűnésnek minősült, ha az építményt az első félévben lebontották, vagy az valamely okból megsemmisült. (Htv. 14.§ (1)-(4))

Az adózót néhány kivételtől eltekintve - a változást követő év január 15-ig - adatbejelentési kötelezettség terhelte, ha változás következett be az adótárgyat/építményt érintően. A változásokról az érintetteknek adatbejelentést kellett tenniük, ugyanis például, a 2023. január 1-jei állapotnak megfelelően azon adóalanyok/tulajdonosok/haszonélvezőknek 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. (Art. 7.§ 1.; 9.§ c); 48.§)

Az adatbejelentés az Elektronikus Önkormányzat Portálon /https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap/keresztul_volt_legegyszerubb_benyujthato keresztül volt legegyszerűbben benyújtható. A gazdálkodó szervezeteknek és az egyéni vállalkozóknak kötelező volt az elektronikus ügyintézés (azaz, az adatbejelentés megtétele is), a magánszemélyek pedig szabadon dönthettek, hogy élnek-e az elektronikus ügyintézés lehetőségével. Az Önkormányzati adóhatóság javasolta a magánszemély adózók számára is, az adatbejelentés elektronikus úton – az Elektronikus Önkormányzati Portálon keresztül - történő benyújtását.

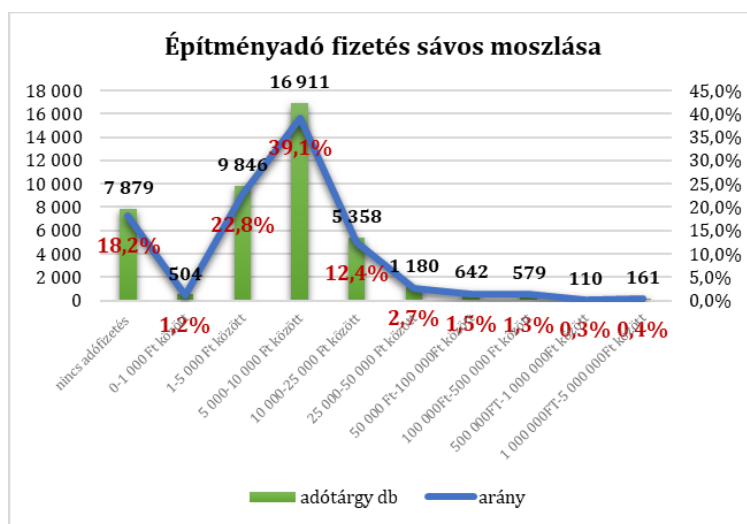
Önmagában az ingatlan nyilvántartásban történő változás átvezetés nem volt elegendő az adókötelezettség teljesítéséhez és nem helyettesítette az adatbejelentést, ugyanis mivel az adó nem ún. „kivetéses” jellegű vagyoni típusú helyi adó, így **az adó alanyának adatbejelentő lap** (régi nevén bevallás) **benyújtásával jelenthette be, változtathatta, illetve szüntethette meg az adókötelezettségét.** Változatlan tényállás esetében nem kellett újabb adatbejelentést benyújtani az egyébként építményadóban már adózó adóalanyoknak.

Törvényben meghatározott esetben az önkormányzati adóhatóság az adót az adózó adatbejelentése alapján kivetés útján határozatlanban állapította vagy szüntette meg, tehát az adózónak nem magának kell azt kiszámítania. (Art. 141.§ (2)-(5))

Adózás alá vont adótárgyak száma

A 2023. évi pénzügyi záraskor az építményadóban adóztatott adótárgyak száma 43.202 darab volt. Ebből, egylakásos lakóépületben lévő lakás és többlakásos lakóépületben és egyéb épületben lévő bevallott lakások száma: 26.007 adótárgy. A bevallott, adózás alá bejelentett kereskedelmi egységek száma: 1.361 db, szállásépületek száma: 571 db, egyéb nem lakás céljára szolgáló épület 15.263 db.

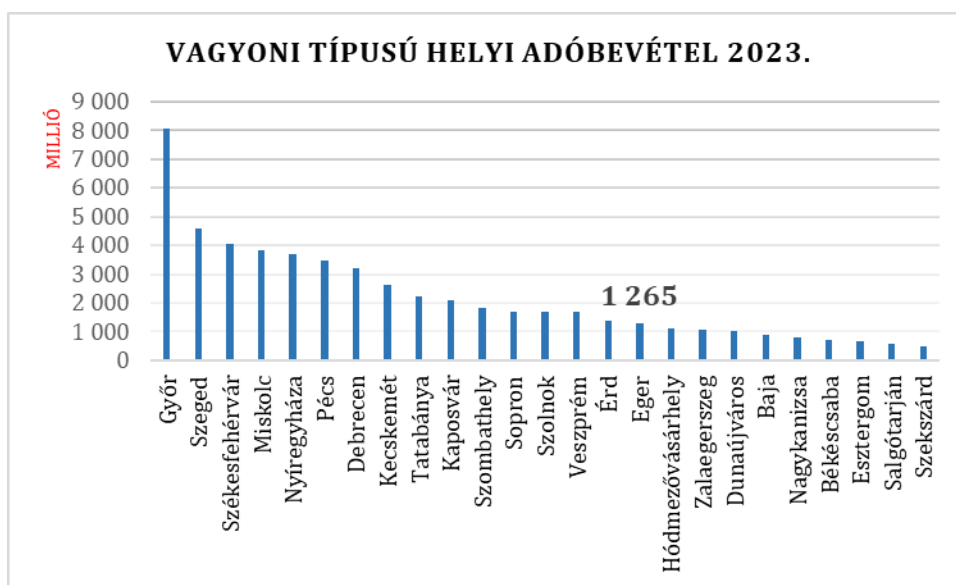
Adótárgyanként az éves adófizetés nagysága és aránya az összes adótárgyhoz viszonyítva (2023. év)



Egerben adózás alá tartozó **adótárgyak 81%-ának az éves adófizetési kötelezettsége 2023. évben sem érte el a 10 ezer forintot.** Ugyanakkor az éves egy millió forint feletti adóval terhelt épületek adták az összes éves adóelírás többségét 59%-át.

Az adózók és könyvelők egyik fontos igénye volt, hogy az Önkormányzati adóhatóság, amennyiben kockázatot tárt fel, először az adózókkal együttműködve, próbálta rávezetni őket az adószabályok helyes értelmezésére és az esetleges adminisztrációs hibák, hiányosságok kijavítására, pótlására. **Az Önkormányzati adóhatóság szolgáltató hatóságként működött és 2023. évben is elsődleges célja az adózási morál javítása volt, így növelte a támogató, hiánypótló eljárások számát.**

Eger Megyei Jogú Város hosszútávú adópolitikáját az determinálta, hogy az építményadóban széles körre vetítve határozta meg az adóztatás alá kerülő adótárgyakat, ugyanakkor mérsékelt adómértékekkel adóztak az egeri építmények tulajdonosai. Egerben a vállalkozások mellett a magánszemélyek is alanyai az adónak, az adómértékek nagyságai általában a Megyei Jogú városok (megyeszékhelyek) szintje alatt állt.



A vagyoni típusú helyi adók között az építményadó az az adónem, amelyet a Megyei Jogú Városokban mindenhol adóztatnak. A Megyei Jogú Városokban 2023. évben a vagyoni típusú adóbevételekből befolyó adóbevételek az összes helyi adóbevétel 16,63 %-át tették ki, tehát az iparüzési adó mellett, a második legjelentősebb bevételi forrása volt. **Egerben a helyi adókon belül ez az arány minimálisan kisebb 16,57%-os nagyságú.** (Megjegyzés: Egyes Megyei Jogú Városokban az építményadó mellett még telekadó és vagy, a magánszemélyek kommunális adója is be volt vezetve 2023. évben.)

Az önkormányzat 161.144 ezer forint kifejezetten egeri önkormányzati adókedvezményt biztosított az egeri lakosoknak (egeri lakosok, nyugdíjasok, 3 vagy több gyereket nevelők, rehabilitációs ellátásra, rokkantsági ellátásra jogosult tulajdonosok).

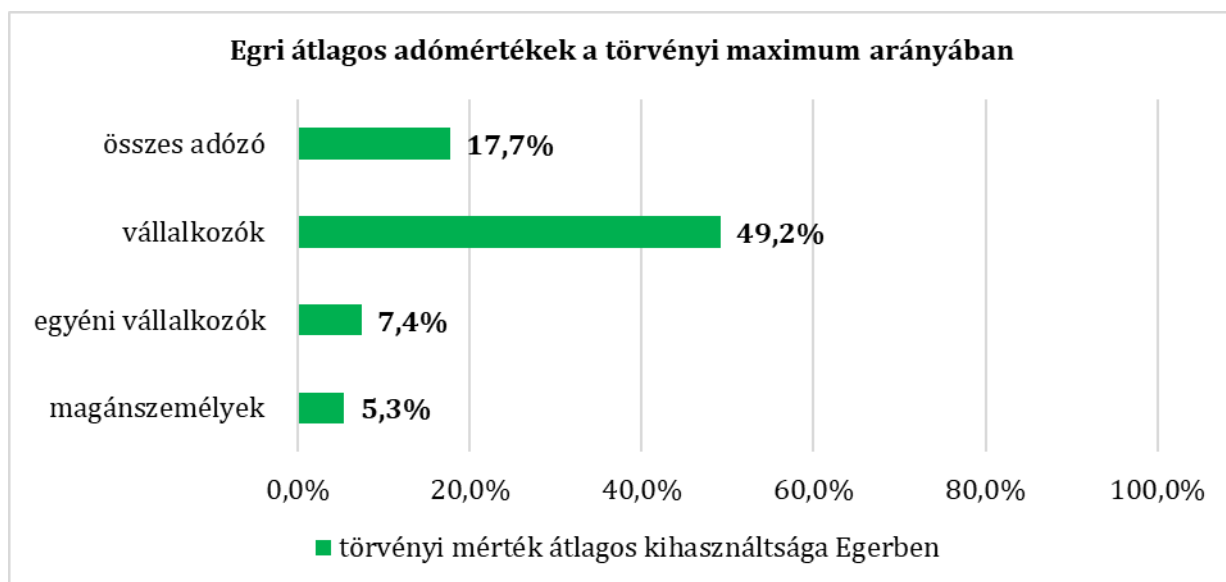
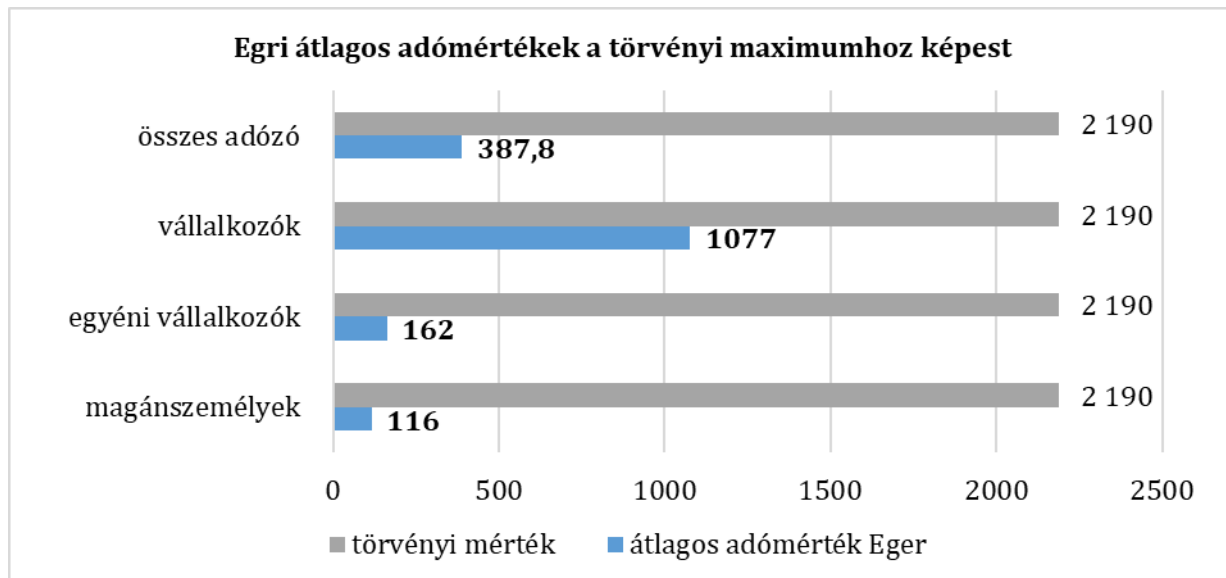
Egerben az adózás alá tartozó adótárgyak száma 2023.

darab	lakás	kereskedelmi egység	szállásépület	egyéb nem lakás céljára szolg
magánszemélyek	22 868	521	377	12 363
egyéni vállalkozók	2 767	236	117	1 898
vállalkozók	372	604	77	1 002
összesen	26 007	1 361	571	15 263

Átlagos egeri adómértékek

	Adóköteles adóalap (m2)	előírt adó	átlagos adómérték	törvényi mérték	törvényi mérték	átlagos kihasználtsága Egerben
magánszemélyek	2 027 476	236 070 957	116	2 190		5,3%
egyéni vállalkozók	306 885	49 758 741	162	2 190		7,4%
vállalkozók	899 114	968 237 533	1077	2 190		49,2%
összes adózó	3 233 475	1 254 067 231	387,8	2 190		17,7%

Átlagos építményadó mértékek nagysága a törvényi adómaximumhoz képest



2023. évben az Önkormányzati adóhatóság 8.267 darab határozatot adott ki az évközi építményadó előírások és törlések végett. Az Adóhatóság 512 esetben - határozati úton - hatósági adómegállapítás keretében állapította meg az építményadót és egyúttal 468 támogató eljárást is indított. Hiánypótlási eljárás keretében 928 ügyben született intézkedés.

Eger, 2024. március hó.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága

E-mail cím: ado@ph.eger.hu Honlap cím: www.eger.hu Telefonszám: +36 (36) 523-700
Ügyfélfogadás helye: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal, Eger, Dobó István tér 2.
Ügyfélfogadási idő:

Hétfő: 13.00-16.00 óráig, Szerda: 8.00-12.00 óráig és 13.00-17.00 óráig, Péntek: 8.00-12.00 óráig
Hivatali kapu használata során a Hivatal rövidített neve: EGERADO Teljes neve: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzati Adóhatósága KRID azonosítója: 644093165