

A 2024. évi építményadóztatás fő jellemzői Eger Megyei Jogú Városban

(Adatok forrás: Eger MJV PH Adóiroda – ASP adószakrendszer 2024. december 31-i adatai)

Építmények adóztatásának joga és törvényi háttere

1

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 egeri 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 dönt 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 építészetről 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 minősül **adóalany**nak, aki/amely az év első napján (2024. január 1.) az adott építmény tulajdonosa ³ vagy - ha vagyoni értékű jog áll fenn az épületen - a vagyoni értékű jog jogosultja. (Htv. 12.§ (1) bek. és 52.§ 7. pontja)

Fontos Htv. szabály, hogy a vagyoni típusú adók körében az épület, épületrész utáni adót egységesen – tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével – határozhatja meg az Önkormányzat. **Egerben a tételes meghatározás képezi az adószámításának alapját, azaz az adó alapját az „adótárgy” hasznos alapterülete⁴ jelenti.**

Az **Önkormányzat adómegállapítási joga** arra terjed 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 jelenti, hogy a Htv. a hasznos alapterület szerint működtetett építményadóban lehetővé teszi, hogy a törvényben rögzített felső mértéktől az önkormányzat az infláció követésével eltérjen (akár a mindenkori - évente változó - adómaximumig adót emeljen).

Az **adóztatható felső adómérték⁵** (adómaximum) a jogszabálynak megfelelően évenként kerül meghatározásra. **2024-évben az építményadó maximuma 2.508 Ft/m²!** (2023-évben az építményadó maximuma még 2.190 Ft/m² volt.) (Htv. 16.§ a) és 6.§ c))

Bizonyos - a Htv.-ben taxatív felsorolt - **esetekben mentességben részesülhet 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 rendeltetészerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használta. (Htv. 13.§)

Az Önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az is, hogy **a vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó megállapítása során** - ha a törvény eltérően nem rendelkezik - **helyi adókedvezményt, mentességet nem adhat.** ⁶ (Htv. 7.§ e))

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 szelvényezte -, 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. Újjonnan 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 **hasznos alapterület:** 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 (lodza, 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;

⁵ **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,

⁶ **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,

Az **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))

A Htv 7. § g) pontjában rögzített adómegállapítási korlátokból az következik, hogy **a rendelet hatályossága idején is érvényre kell jutnia az e pontban szabályozott rendeletalkotási elveknek**, azaz annak, hogy az Önkormányzat az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek

- a helyi sajátosságoknak,
- az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és
- az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

Ezért a jogalkotó Önkormányzatnak időről-időre, legalább az adórendelet módosítása során újra és újra vizsgálnia kell a garanciális elveket, mert e szempontok képezik alapját a méltányos adóztatásnak.

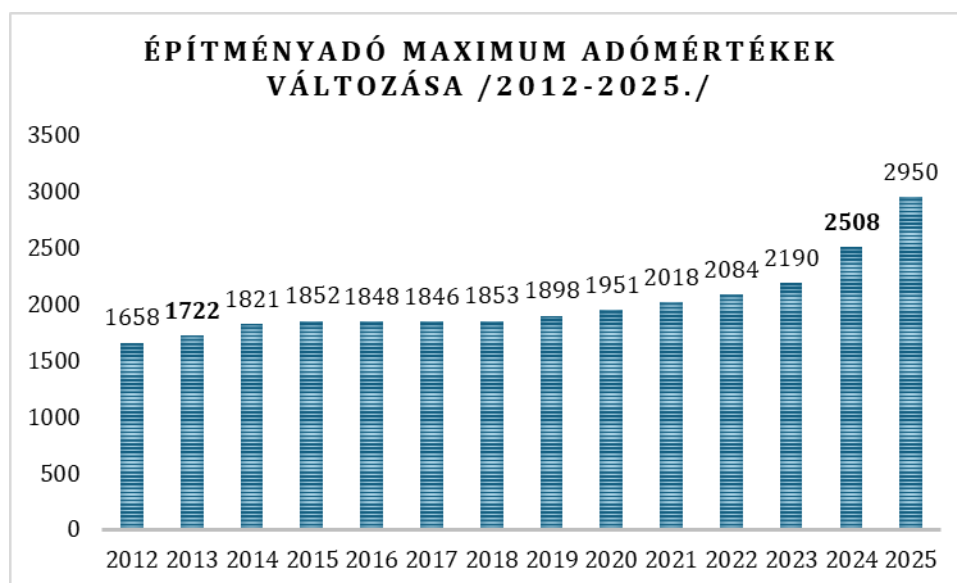
A gazdasági hatásokon túl, **az építményadó bevételek nagyságát befolyásolja az is, hogy az Önkormányzat rendeletében - a Htv. keretein belül - hogyan és miként szabályozza a helyi adókötelezettségeket, az adónemek adóalapjait, adómértékeit, adókedvezményeit és mentességeit.**

A 2024. évben hatályos alaprendelet Egerben 2013. január 1-jétől lépett hatályba, **a magánszemélyek és a gazdálkodók többségének tulajdonában lévő építmények adófizetési kötelezettsége az elmúlt 12 évben nem változott.**

2020. január 1-jétől egyes magánszemélyek esetében (lakások esetében a nyugdíjasok, rehabilitációs ellátásra, rokkantsági ellátásra jogosult magánszemély, illetve a megváltozott munkaképességű személy, három vagy több gyermeket nevelő magánszemélyek 100%-os kedvezményt kaphatnak) **növekedett az önkormányzati kedvezmények mértéke**, így ők 100%-ban mentesültek az adófizetés alól, ami 26,3 millió forint adócsökkenést eredményezett az előző évhez képest.

2023. évtől 404 darab adótárgy (az adótárgyak 0,93 %-a) esetében **az inflációval arányosan emelkedett az építményadó mértéke**, így 169 millió forint többlet adóelőírás történt.

Építményadó maximumok 2012-2025. adóévek



2013. évtől 2024. évig 45,6%-kal nőttek a törvényi adómérték maximum értékei. Ezt az adótárgyak 99%-nál a helyi adórendelet nem követte le adómérték valorizálással, változással, így 2025. évtől indokolt lehet az adómértékek részleges felülvizsgálata.

Egerben a Htv., valamint **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményekre kiterjedő építményadóóról szóló 60/2012. (XI. 29.) önkormányzati rendelete**⁷ (a továbbiakban: Ör.) értelmében 2024. évben - továbbra is - adókötelesek az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények.

Az Önkormányzat a helyben lakóhellyel rendelkezők adókedvezménye megalkotása során mérlegelte, hogy az adókedvezménnyel preferált kívánt helyi lakosok jelentős %-a idős, nyugdíjas magánszemély, továbbá szintén rászorultságuk miatt tartotta indokoltnak a helyben lakó többgyerekes családok adókedvezményben részesítését. 2024. évben összesen **158.985 ezer forint építményadó kedvezményt (50-100%) kaptak az érintett adózók.** Ebből önkormányzati adókedvezménye: nyugdíjasok 77.369 ezer forint, rehabilitációs ellátásra, rokkantsági ellátásra jogosult magánszemélyek, illetve a megváltozott munkaképességű személyek 12.499 ezer forint, három vagy több gyermeket nevelő magánszemélyek 7.128 ezer forint, az egri lakosok 50%-os adókedvezménye 61.989 ezer forint.

Az Önkormányzat ingatlanokat terhelő helyi adókra vonatkozó adórendeleti szabályozása támogatta a helyi adópolitikai célok megvalósulását. Az Önkormányzat adórendelete hozzájárul az Önkormányzat gazdálkodási önállóságához, egyben biztosítja, hogy az adószint az adózók teherbíró képességével összhangban legyen.

Az ingatlan vagyon utáni adófizetés Egerben

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 tartoznak.

2024. évre Egerben építményadót kell fizetni az ebben érintetteknek, ám 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** adja. (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 elhelyezkedése, az alapterület nagysága szerint adómérték differenciálás vagy a lakásban az életvitel szerinti tartózkodás esetén kedvezményezettséget biztosítani.

Az Ör. (1-2. mellékletei) 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) adóznak 2024. évben.**

⁷ https://eger.hu/public/uploads/60-2012-xi-29-or-az-epitmenyadorol-egyseges-szerkezetben-2024_6569ac18a7471.pdf

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 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.

Egyes egri helyi adómérték átlagok és adómaximumok (2024.)

Adómértékek 2024	adómaximum	általános egri mérték (átlagos)	egri mérték az országos adómaximumon belül
építményadó (építmény)	2508 Ft/m²	385,4 Ft/m²	15,37%
telekadó	456 Ft/m ²	nincs bevezetve	0,00%
magánszemélyek kommunális adója	38769 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 adóbevételeken belül - a helyi iparüzési adóbevétel aránya továbbra is meghatározó. Ezt követi - nagyságát tekintve - az építményadóból származó bevétel.

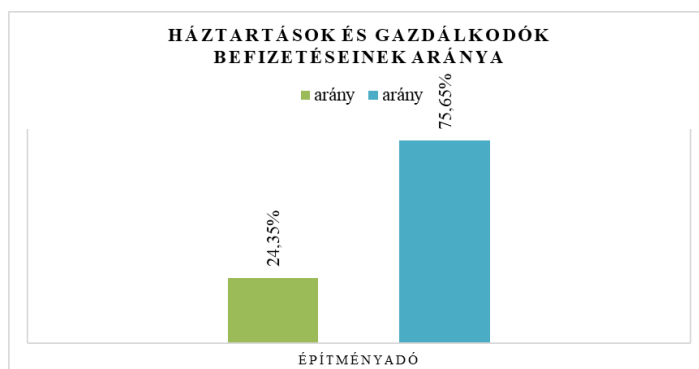
Az Önkormányzat építményadó számlájára a 2024. évben - bruttó módon -1.299.414 ezer forint folyt be saját önkormányzati adóbevételként, ez túlfizetéssel korrigáltan 1.299.790 ezer forint teljesülést jelentett. 2024. december 31-i nappal **+49.790 ezer forinttal az éves előírás túlteljesült.**

A helyi adóbevételi nagyságot tekintve **a második legnagyobb adóbevétel az építményadóból származik**, ebben az adónemben az Önkormányzat adószámlájára az éves adóelőírások felét kellett megfizetni 2024. március 15-ig, majd szeptember 15-ig a második félévi részt.

ADÓBEVÉTELEK (2024)	2024. évi előirányzat	Pénzügyileg teljesült 2024.12.31.	Túlfizetéssel korrigált bevétel 2024.12.31.	Teljesülés állapota (%-ban)
ÉPÍTMÉNYADÓ	1 250 000 000	1 299 414 464	1 299 790 271	103,98%

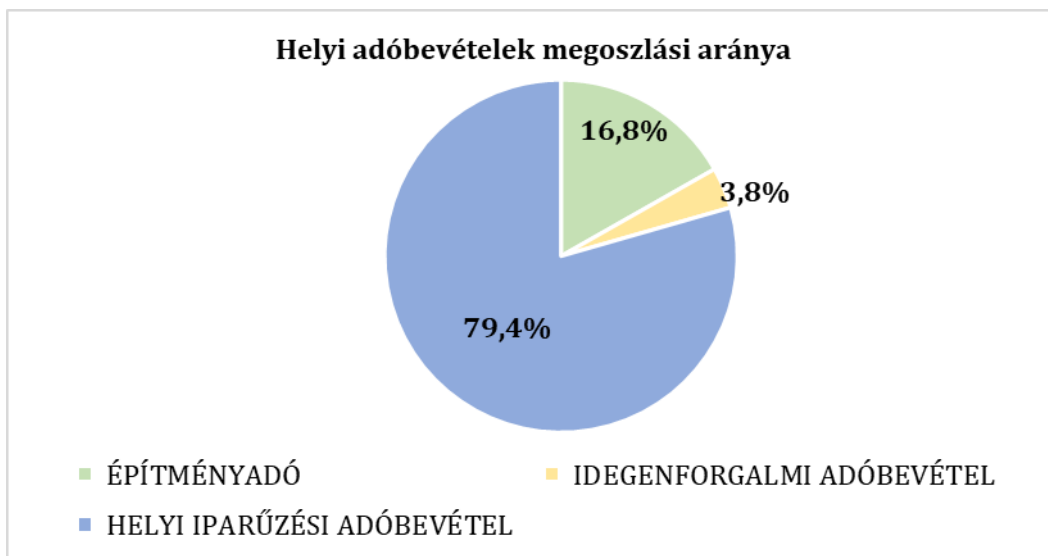
A befolyt Önkormányzati építményadó bevételek döntő többségét (**75,65 %-át**) **gazdálkodók (vállalkozások, vállalkozók) fizették.** A **háztartások által befizetett építményadó az összes adóbevétel 24,35 %-át** tette ki. Magánszemélyek más helyi adófajta az Önkormányzat felé nem fizetnek!

ADÓBEVÉTELEK 2024. december 31.	Túlfizetéssel korrigált bevétel	HÁZTARTÁSOK	arány	GAZDÁLKODÓK	arány
ÉPÍTMÉNYADÓ	1 299 790 271	316 525 296	24,35%	983 264 975	75,65%



Az Önkormányzati helyi adóbevételeken belül, az építményadóból beérkezett adóbevétel az összes helyi adóbevétel 16,68%-át jelentette.

2024. évben befolyt helyi adók megoszlásának aránya



A helyi építményadó bevétel költségvetés felé történő beérkezése igazodott a befizetési határidőkhöz. Az építményadót - jellemzően - két egyenlő részletben (2024. március 15-i és 2024. szeptember 15-i határidővel) kell az adózóknak megfizetni.

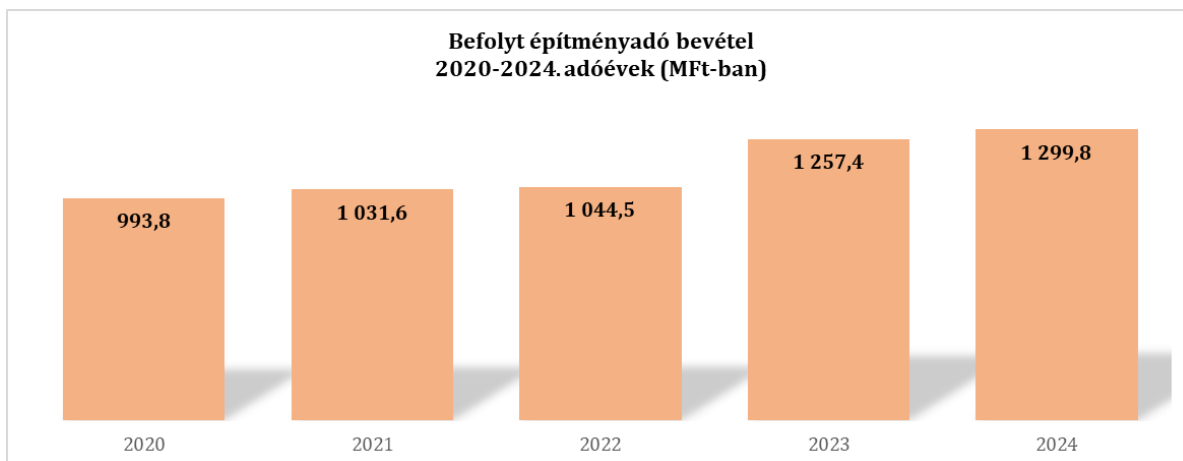
Amennyiben az adatbejelentési határidőt követően - év közben - adta be az adózó az adatbejelentését, úgy az arról kiadott határozat véglegessé válását követően kell az esedékes adóösszeget megfizetnie az adózónak.

Követeléskezelési eljárások, végrehajtási eljárások és adóellenőrzési, valamint hiánypótló eljárások eredményeként is nőttek a bevételeink 2024. évben.

2024. évben befolyt építményadó havi beérkezése a város költségvetése felé



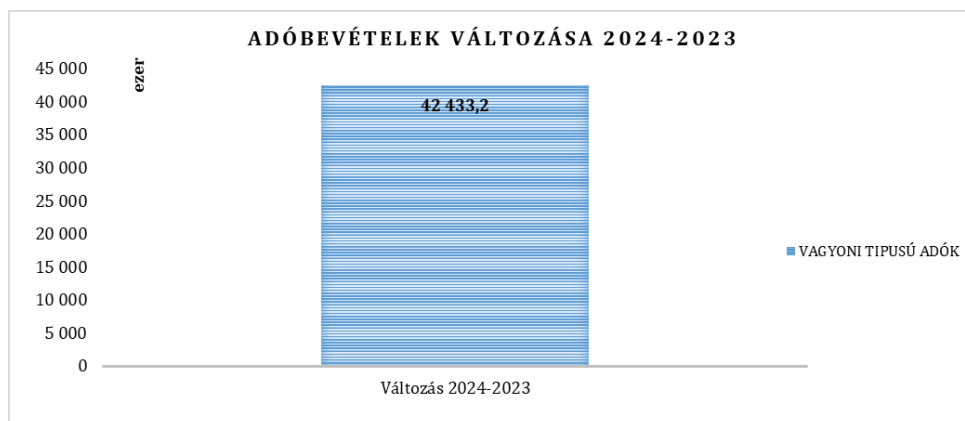
Befolyt adóbevételek az adóévek (2020-2024.)



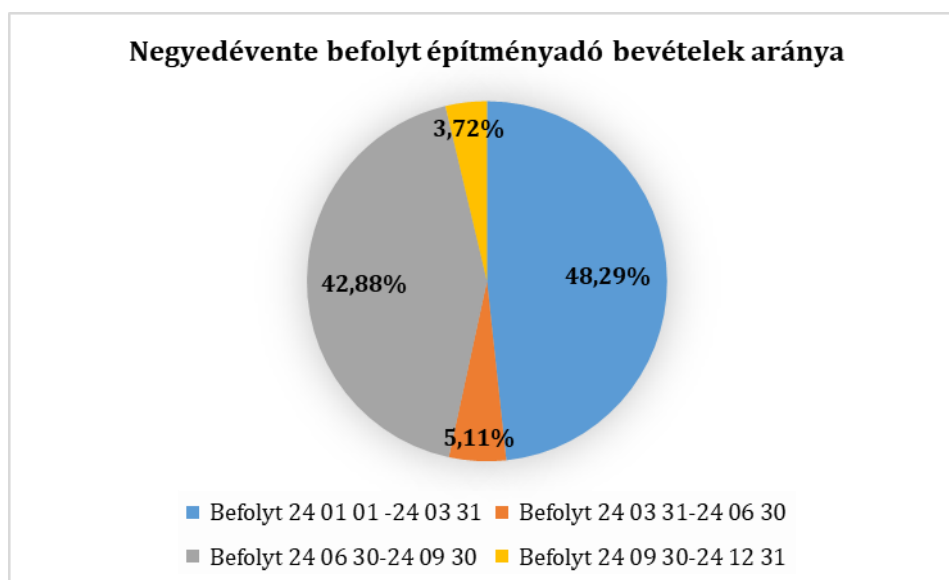
7

Építményadó bevétel változása – növekedése - az előző évhez képest

Túlfizetéssel korrigált bevétel adóévek 12.31-ig	2020	2021	2022	2023	2024	Változás 2024-2023
VAGYONI TIPUSÚ ADÓK	993 790 276	1 031 643 832	1 044 450 548	1 257 357 043	1 299 790 271	42 433 228



2024. évben – negyedévente - befolyt építményadó bevételeinek aránya



Adómérték változások hatása az építményadó bevételekre

2024. évre az adómértékek Egerben nem változtak! Az adófizetésben érintett tulajdonosok adószámla-egyenleg értesítő – majd nem fizetés estén fizetési felhívás - keretében értesültek a fizetendő adó összegéről, illetőleg ahol változás történt, ott **határozatban értesültek** az érintettek az adóösszeg módosulásáról. Az esedékességet követően – az év során legalább háromszor - külön **fizetési felhívásban** is értesültek az érintett adózók tartozásukról.

Néhány adózási fogalom: adózó, adókötelezettség és adatbejelentési kötelezettség

8

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))*

Adózók terhelő adatbejelentési (adóbevallási) kötelezettség

Az adózót néhány kivételtől eltekintve - a változást követő év január 15-ig - adatbejelentési kötelezettség terheli, ha változás következett be az adótárgyat/építményt érintően. A változásokról az érintetteknek adatbejelentést kell tenniük, ugyanis például, a 2024. január 1-jei állapotnak megfelelően azon adóalanyok/tulajdonosok/hasznélvezőknek számára, akiknek az építményükkel kapcsolatosan bármilyen adóztatást érintő változás történt a 2023. évben, arról **2024. január 15-ig adatbejelentést kellett teljesíteniük** az Önkormányzati adóhatóság felé. *(Art. 7.§ 1.; 9.§ c); 48.§)*

Az adatbejelentés az Elektronikus Önkormányzat Portálon /[Nyitólap - E-Önkormányzat Portál](#)/ keresztül volt legegyszerűbben benyújtható. Az adózás alá tartozó bevallott építményeket is ezen az elektronikus felületen lehet legegyszerűbben ellenőrizni.

A gazdálkodó szervezeteknek és az egyéni vállalkozóknak kötelező az elektronikus ügyintézés (azaz, az adatbejelentés megtétele is), a magánszemélyek pedig szabadon dönthetnek, hogy élnek-e az elektronikus ügyintézés lehetőségével, vagy sem. **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 átvezetése nem elegendő az adókötelezettség teljesítéséhez és ez önmagában nem helyettesíti az adatbejelentést, ugyanis mivel az adónem ún. „kivetéses” jellegű vagyoni típusú helyi adó, így **az adó alanyának adatbejelentő lap** (régi nevén bevallás) **benyújtásával jelentheti be, változtathatja meg, illetve szüntetheti meg az adókötelezettségét.** Változatlan tényállás esetében nem kell újabb adatbejelentést benyújtani az egyébként építményadóban már adózó adóalanyoknak.

A törvényben meghatározott esetben az Önkormányzati adóhatóság az adót az adózó adatbejelentése alapján, kivetés útján - határozatban - állapítja vagy szünteti meg, tehát az adózónak nem magának kell azt kiszámítania. *(Art. 141.§ (2)-(5))*

Az adókivetési határozatok adózókkal való közlése az Air. és az Eüsztv. majd Dáptv. előírásainak megfelelően történik. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (továbbiakban: Dáptv.) 19. § (1) bekezdése értelmében elektronikus ügyintézésre köteles valamennyi, a digitális szolgáltatást biztosító szervezet által nyújtott digitális szolgáltatások tekintetében az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. §-a szerinti szervezet, ügyész, jegyző, egyéb közigazgatási hatóság, valamint az ügyfél jogi képviselője.

Az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény 36.§-a értelmében az adóhatóság írásban, a Dáptv.-ben meghatározott elektronikus úton vagy személyesen, írásbelinek nem minősülő elektronikus úton (a továbbiakban együtt: szóban) tart kapcsolatot az adózóval és az eljárásban résztvevőkkel.

Az adóhatóság elektronikus úton tart kapcsolatot azzal az adózóval, aki (amely) a Dáptv. alapján elektronikus ügyintézésre köteles. Az elektronikus kapcsolattartásra kötelezett adózó meghatalmazottjával az adóhatóság elektronikus úton tart kapcsolatot. Az adóhatóság akkor is elektronikus úton tart kapcsolatot az egyéni vállalkozóval, valamint a Dáptv. szerinti jogi képviselővel, ha az nem egyéni vállalkozói tevékenységével összefüggésben, illetve nem jogi képviselői minőségében jár el.

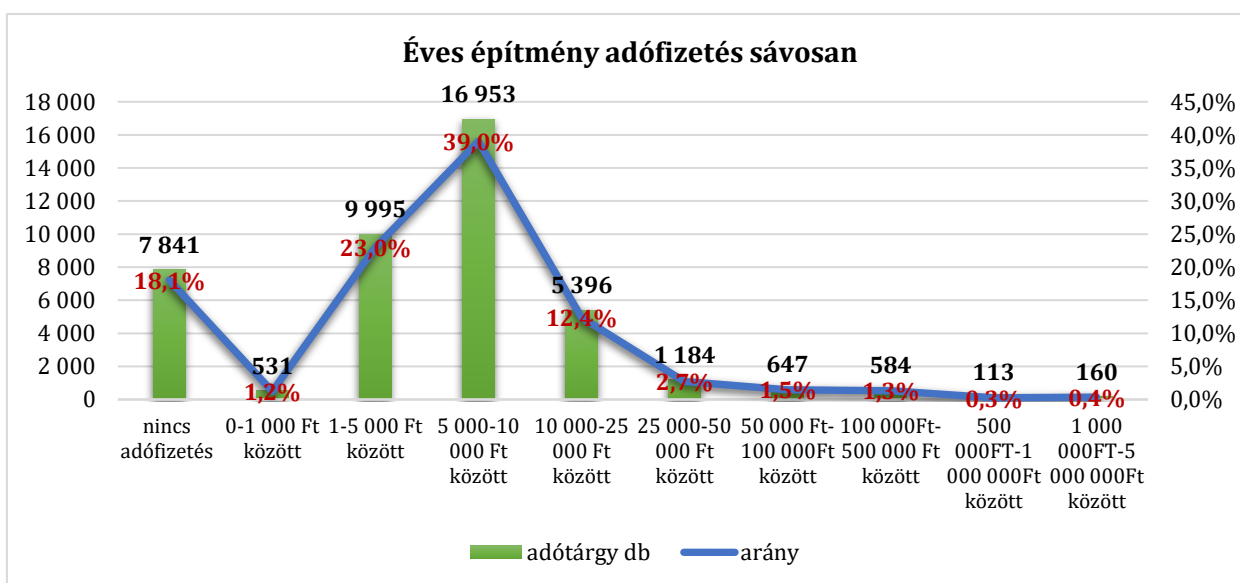
Az elektronikus kézbesítés gyakorlati alkalmazása kiadáscsökkentő, valamint ügyintézési hatékonyságot növelő tényező, tekintettel arra, hogy az alkalmazható esetekben gyorsabb kapcsolattartásra nyílik lehetőség és egyben elkerülhető a nagyobb költséggel járó papíralapú, postai kézbesítés. Ez az adózó számára is időmegtakarítással jár, nincs szükség a papíralapú irat, adott esetben sorban-állással járó átvételére.

Adózás alá vont adótárgyak száma

A 2024. évben - a pénzügyi záraskor - az építményadóban adóztatott adótárgyak száma 43.435 darab volt. Ebből, egylakásos lakóépületben lévő lakás és többlakásos lakóépületben és egyéb épületben lévő bevallott lakások száma: 26.114 adótárgy. A bevallott, adózás alá bejelentett kereskedelmi egységek száma: 1.344 db, szállásépületek száma: 596 db, egyéb nem lakás céljára szolgáló épület 15.381 db.

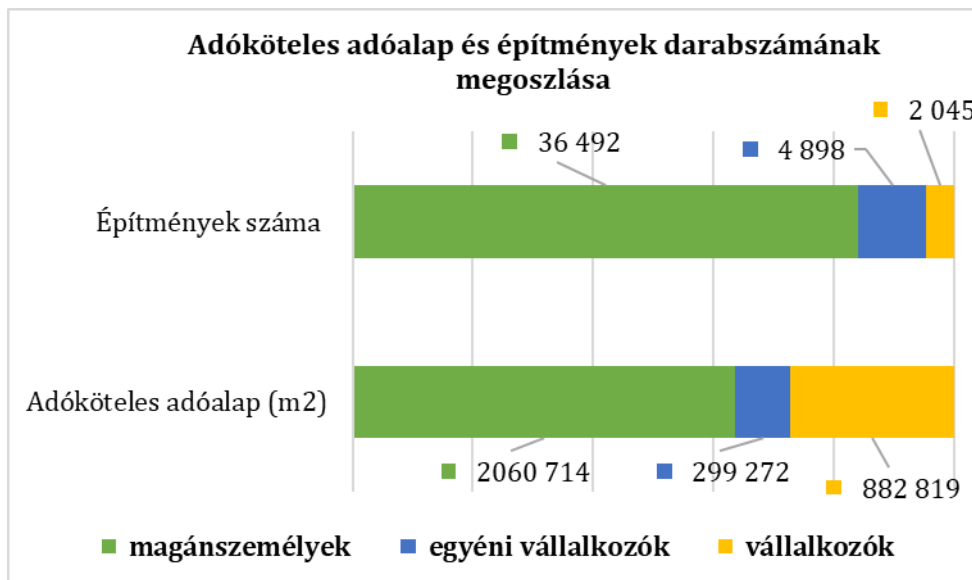
darab	lakás	kereskedelmi egység	szállásépület	egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény
magánszemélyek	23 053	519	396	12 524
egyéni vállalkozók	2 699	229	119	1 851
vállalkozók	362	596	81	1 006
összesen	26 114	1 344	596	15 381

Adótárgyanként az éves adófizetés nagysága és aránya (2024. év)



Egerben adózás alá tartozó építményadó adótárgyak 81,3%-ának az éves adófizetési kötelezettsége 2024. évben sem érte el a 10 ezer forintot. Az adótárgyak 18,1%-a (7.841 db) után adófizetési kötelezettséget nem kellett teljesíteni, mert az vagy a Htv., vagy az Ör. alapján mentességet élvezett. Ugyanakkor az éves egy millió forint feletti adóval terhelt épületek adták az összes adóelőírás többségét, 58,5%-át.

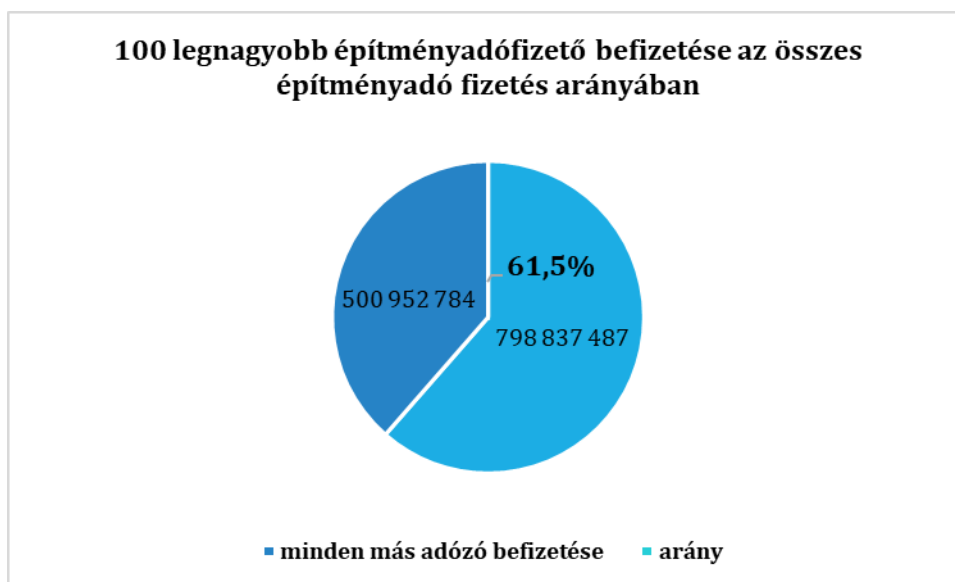
Adóköteles adóalap és adóztatott építmények megoszlása (msz, ev. és v.)



A legnagyobb 100 adózó építményadó befizetése

év	100 legnagyobb építményadó fizető által befizetett adó összegei	minden más adózó befizetése	összes építményadó befizetés	arány
2024	798 837 487	500 952 784	1 299 790 271	61,5%

A „TOP100” adózó befizetése az összes építményadó befizetés 61,5%-át jelentette.



Adóhatóság együttműködése az adózókkal

Az adózók és könyvelőik egyik fontos igénye, 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 2024. évben is és elsődleges célja az adózási morál javítása volt, így növelte a támogató vagy hiánypótló eljárások számát.

Az Önkormányzati adóhatóság immár több éve él az Art. 83. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az ingatlanügyi hatóság megkeresésének lehetőségével. Ezen adatokat, mind a konkrét adóügyek intézése kapcsán, mind kockázatkezelés és egyéb más eljárás indítása (ellenőrzés, hiánypótlási eljárás, támogató eljárás) során is felhasználja. (ingatlanok, tulajdonosok, fennálló vagyoni értékű jog jogosítottak adatai stb.) Az Adóhatóság az ingatlanügyi hatóság adatainak és az ASP adónyilvántartásban lévő adóztatott ingatlanok adatainak összevetését is elvégezte.

Az Adóhatóság az adóalanyok és az adótárgyak feltárása érdekében használt térinformatikai rendszert, valamint felhasználta az építésügyi hatóság által az Art. 86. §-a szerint szolgáltatott adatokat is.

2024. évben az Önkormányzati adóhatóság **4.844 darab határozatot /előírás (3.240 db), törlés (1.604 db)/ adott ki** az évközi építményadó előírások és törlések végett.

Az Adóiroda ügyfélfogadásán 2024. évben 1.250 ügyfél jelent meg kifejezetten az építményadó ügyeinek intézése kapcsán.

Számla megnevezése	Folyó évi terhelés	Évközi változás			
		múlta	terhelés folyóra	múlta	törlés folyóra
Építményadó	1 283 375 620	5 789 055	146 189 509	20 945 841	122 974 417

Az Adóhatóság 399 esetben - határozati úton - hatósági adómegállapítás keretében állapította meg az építményadót és egyúttal hiánypótlási eljárás keretében 2.534 ügyben született intézkedés, ebből elmaradt vagy késedelmes adatbejelentés miatt 381 esetben mulasztási bírság előírás is megtörtént.

Helyi adókedvezmények, adómértékek

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 áll.

Az Önkormányzat 158.985 ezer forint kifejezetten egeri önkormányzati adókedvezményt biztosított az egeri lakosoknak (egeri lakosok, nyugdíjasok, 3 vagy több gyereket nevelők, rehabilitációs ellátásra, rokkantsági ellátásra jogosult tulajdonosok).

Az Önkormányzat a helyben lakóhellyel rendelkezők adókedvezménye megalkotása során mérlegelte, hogy az adókedvezménnyel preferált kívánt helyi lakosok jelentős része idős, nyugdíjas vagy ellátásra, rehabilitációra szoruló magánszemély, továbbá szintén rászorultságuk miatt tartotta indokoltnak a helyben többgyerekes családok adókönyvtésben részesítését.

A Htv. 7. § e) pontjában előírtak szerint – mely az uniós jogból fakadó állami támogatási elvekre és normákra figyelemmel - az Önkormányzat az építményadóban a vállalkozó számára adómentességet, adókedvezményt nem biztosíthat.

Eger Város építményadó bevétele „igazodik” a lakosság szám nagyságához (Eger lakossága a 2024. évi adatok alapján 49.182 fő), így a vagyoni típusú adóbevételek vizsgálva a Megyei Jogú Város között 15. a rangsorban.

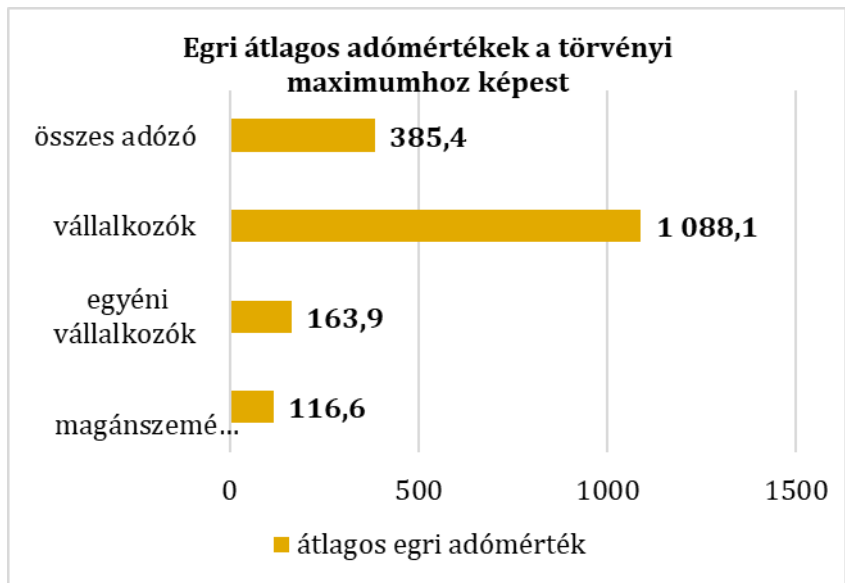
A vagyoni típusú adónem sajátossága, hogy a jelentős adófizetők általában a nagy alapterületű termelő és kereskedelmi tevékenységet végző vállalkozók közül kerülnek ki. Az adónem többségét a gazdálkodók fizették a 2024. évben is.

Jellemző az is, hogy **más Megyei Jogú Városokban a gazdálkodókra megállapított adómértékek magasabbak, mint Egerben, illetve más helyi adónemek (telekadó, magánszemélyek kommunális adója) is bevezetésre kerültek részükre, így értelemszerűen nagyobb helyi adóbevétel szedhető be a vagyont terhelő adókból.**

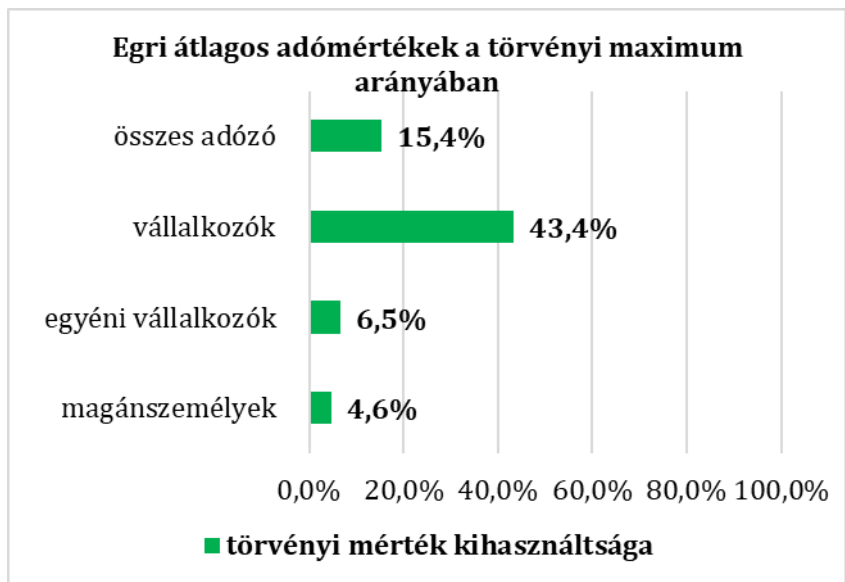
Átlagos egri építményadó mértékek Egerben

	Adóköteles adóalap (m2)	Építmények száma	átlagos alapterület	előírt adó	átlagos egri adómérték	törvényi mérték kihasználtsága
magánszemélyek	2 060 714	36 492	56	240 179 792	117	4,6%
egyéni vállalkozók	299 272	4 898	61	49 061 562	164	6,5%
vállalkozók	882 819	2 045	432	960 593 031	1088	43,4%
összes adózó	3 242 805	43 435	75	1 249 834 385	385,4	15,4%

Átlagos építményadó mértékek (Eger-2024.) nagysága a törvényi adómaximumhoz képest



Az adómaximum kihasználtsága (Eger-2024.)



Eger, 2025. január hó

Korsós László s.k.

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adóiroda vezetője