



## Mit tehetek, ha eddig nem tettem eleget az építményadózást érintő változásról szóló adatbejelentésnek, hogyan orvosolhatom a problémát?

1

**Ez a tájékoztató azoknak nyújthat segítséget, akik építményüket már előző évben eladták, ám magát az adatbejelentést nem tették meg az Önkormányzati adóhatóság felé.**

Az „Adószámla fizetési értesítők” vagy a „Fizetési felhívások” kézhezvételekor értesültek arról egyes adózók, hogy bár eladták építményüket, ám azt nem megfelelő módon jelentették be, illetőleg elmulasztották bejelenteni az Önkormányzati adóhatóság felé, így további fizetési kötelezettségük keletkezett. Ennek nyomán előfordulhat, hogy olyan építmény(ek) után kellene adót fizetni, amit már előzőleg értékesítettek, olyanok építmények után viszont nem fizetnek adót, ami időközben a tulajdonukban került, ám bevallani elmulasztották.<sup>1</sup>

**Az építményadó kötelezettség keletkezését, megszűnését, változását kiváltó ok bekövetkeztét követő év január 15-ig kell az adatbejelentést benyújtani Önkormányzatunkhoz.** Az ún. „Adatbejelentési nyomtatvány” benyújtásának kötelezettsége azokat terhelte, akik/amelyek az építményadó alanyának minősülnek és a tulajdonukban álló, illetve a vagyoni értékű jogukkal terhelt **építmény (épület, épületrész) fekvése Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén található.** (Például, ha valaki Egerben lakást, családi házat, vagy más épületet vásárolt vagy eladott a múlt év 2024. július 20-án, akkor a következő év, azaz legkésőbb 2025. január 15-ig kellett a nyomtatványt kitölteni és benyújtani az egri Önkormányzati adóhatósághoz.)

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy **önmagában az ingatlan nyilvántartásban történő változás átvezetés nem elegendő** és nem helyettesíti az Önkormányzati adóhatóság felé történő adatbejelentést!

**Az adatbejelentés adatai alapján az Önkormányzati adóhatóság határozatban állapítja meg az építményadót,** tehát, az adózónak nem magának kell ezt kiszámítania. Tájékoztatjuk Önöket arról is, hogy ezt követően nem kell újabb adatbejelentést benyújtani mindaddig, ameddig az adóalany körülményeiben, az adó tárgyában nem következik be adókötelezettséget érintő változás.

**Az adózók az őket érintő egri helyi adókra kiterjedő ügyeiket egy elektronikus portálon **Elektronikus Önkormányzati Portál** lekérdezhetik!**

Az adózó aktuális bevallásait, feldolgozott adatbejelentéseit az **Elektronikus Önkormányzati Portálra** <https://ohp-20.asp.gov.hu/nyitolap> belépve tekintheti meg. Az online ügyintézéshez szükséges a Központi Azonosítási Ügynökön (KAÜ) keresztüli azonosítás. Itt meggyőződhet az adózó arról, hogy Egerben van-e bejelentett adóköteles épülete, illetve milyen épület(ek) után adózik.

Eger Megyei Jogú Város területén érvényes helyi adókról szóló jogi szabályokat honlapunkon itt találhatják meg: <https://www.eger.hu/hu/adougyek/jogszabalyok/onkormanyzati-rendeletek/c/2025>

A helyi adókról szóló 1990. évi C törvény (továbbiakban: Htv.) 11. § (1) bekezdése értelmében az Önkormányzatnál bevezetett építményadót minden az Önkormányzat illetékességi területén elhelyezkedő építmény után meg kell fizetni, függetlenül attól, hogy az lakás vagy nem lakás célját szolgálja.

<sup>1</sup> Részletekről itt olvashatnak: [2025-01-06-epitmenyadoval-kapcsolatos-adatbejelentesi-hatarido-20250115-i-nappal-lejar-677b999a3983b.pdf](https://www.eger.hu/hu/adougyek/jogszabalyok/onkormanyzati-rendeletek/c/2025)

**Az adó alanya az a személy, aki az adott naptári év első napján az ingatlan tulajdonosa.** Több tulajdonos esetén fő szabály szerint a tulajdonostársakat tulajdoni hányadaik arányában terheli az adófizetési kötelezettség. A tulajdonostársak azonban dönthetnek úgy is, hogy az építményadózásban valamennyi kötelezettséget és jogosultságot egy tulajdonostárs gyakorolja. Ehhez azonban valamennyi tulajdonostársnak írásban meg kell állapodnia és a megállapodást meg kell küldeni az önkormányzati adóhatóságnak.

**Az adó alanyai azonban nem csak tulajdonosok lehetnek. Ha ugyanis az építményt vagyoni értékű jog (jellemzően hasznélvezeti jog) terheli, akkor e jog jogosítottja tekintendő elsődleges adóalanyak.** Az adókötelezettség 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.

Minden, az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a tulajdonosváltás, illetve az alapterület változását) csak a következő év első napjától kell és lehet figyelembe venni.

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.** Az adóelőírás vagy adótörlesztés határozatban történik, ezt Önnek vagy elektronikus tárhelyére, vagy ismert érvényes postai címére postázza az Önkormányzati adóhatóság.

**Az elmaradt építményadót érintő adatbejelentés benyújtás utóbb pótolható és ennek feldolgozását és a határozat véglegessé válását követően változik az Önök éves építményadó fizetési kötelezettsége!**<sup>2</sup>

Az építményadóban **2025. január 1-jei állapotnak megfelelően** azon adóalanyok, akiknek az építményükkel - *építmény szolgálhat lakásra vagy minden más nem lakás céljára is* - kapcsolatosan **bármilyen adóztatást érintő változás történt előzőleg, arról 2025. január 15-ig adatbejelentést kellett teljesíteniük az Önkormányzati adóhatóság felé.**

Az Önkormányzati adóhatóság és a Hivatal változatlanul elektronikusán tart kapcsolatot a gazdálkodókkal, közte az egyéni vállalkozókkal, valamint azokkal a magánszemélyekkel, akik ezt kérték (RNY) vagy elektronikusán nyújtottak be bevallást, kérelmet, illetve DÁP mobil alkalmazásra váltottak.<sup>3</sup> **Nekik elektronikus formában kell az adatbejelentést megtennie!**

Azon magánszemélyek, akik nem kötelesek az elektronikus kapcsolattartásra, de rendelkeznek személyes tárhellyel, az RNY-ben általános jelleggel hozzájárulhatnak az elektronikus kapcsolattartáshoz. **Ha az ügyfél aktiválja a digitális állampolgárság (DÁP) felhasználói profilját, akkor azt az állami és önkormányzati adóhatóság is úgy tekinti, hogy a felhasználó rendelkezett az elektronikus kapcsolattartási formáról.**

**Az egyéni vállalkozónak nem minősülő magánszemély, ha Ő nem váltott DÁP alkalmazásra, továbbra is teljesítheti kötelezettségét az illetékes Önkormányzati adóhatósághoz papíralapon benyújtott nyomtatványon. Az Önkormányzati adóhatóság javasolja - ha van (KÜNY tárhelye) - a magánszemély adózók számára is, az adatbejelentés elektronikus úton - az Elektronikus Önkormányzati Portálon keresztül - történő benyújtását.** Az itt kitöltött adatbejelentés kinyomtatható és postai úton is beküldhető (vagy ügyfélszolgálatra behozható személyesen is), ha Önnek ez így egyszerűbb.

Az **Elektronikus Önkormányzati Portálon** <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap> az „Adóbevallási információk” menüpontban lehetősége nyílik arra, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatnál, a nyilvántartott helyi építményadó adatbejelentéseit lekérdezzék, illetve az „Ügyindítás” linken az adatbejelentést megtegyék.

<sup>2</sup> Amennyiben a kiadott határozat véglegessé válik, úgy **az esetlegesen keletkező túlfizetés kérelemre visszaigényelhető.** A kérelem szintén a Portálon keresztül nyújtható be.

<sup>3</sup> Az **elektronikus kapcsolattartás szabályait** a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) és a digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet tartalmazzák.

A jelzett Portálon az „**ÜGYINDÍTÁS**” menüpontban van arra lehetőség, hogy az adózó építményadó adatbejelentését elkészítse és elektronikusan megküldje az Önkormányzati adóhatósághoz. Az építményadó adatbejelentésének megtételére a Portálon az „**Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról**” nyomtatvány szolgál.

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terhelheti, akik/amelyek az építményadó alanyának minősülnek és a tulajdonukban álló, illetve a vagyoni értékű jogukkal terhelt építmény (épület, épületrész) fekvése Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén található. Az építményadó alanya lehet, aki a naptári év első napján az adóköteles épület a tulajdonosa vagy, ha vagyoni értékű jog áll fenn az épületen a vagyoni értékű jog jogosítja.

Gyakorlatban annak kell adatbejelentést tennie: aki például vásárolt, eladott, örökölt lakást vagy nem lakás célú építményt, ha megváltozott annak vagyoni értékű jogállása, módosult az építmény használata (pl.: üzleti célúvá vált, vagy onnan kikerült), illetve módosult az adóköteles hasznos alapterület nagysága.

**Adatbejelentést kell tenni akkor is**, ha a tulajdonos jogosult lesz önkormányzati adókedvezményre (pl.: nyugdíjassá válik a tulajdonos) vagy megszűnik annak jogosultsága (pl.: gyermek életkora változik).

Hasonló a helyzet, ha **új építmény esetében** a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély véglegessé vált vagy a használatbavétel tudomásulvételét, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása megtörtént.

Az **engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén** az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

Összefoglalva, **ha Önök elmulasztották az adatbejelentés megtételét, azt 2025. január 15-ét követően is pótolhatják!** Az adatbejelentések feldolgozását követően, **határozat készül, melynek véglegessé válását követően változhat az Önök helyi adófizetési kötelezettsége is.**<sup>4</sup>

A helyi kivetéses adó (például: építményadó) esetében **az adózó adatbejelentését** – az adómegállapításhoz való jog elévülési idején belül – módosíthatja, kivéve, ha az adóhatóság az adót ellenőrzés során feltárt tényállás alapján állapította meg.

További részletekről, honlapunkon olvashatnak az érdeklődők. <https://www.eger.hu/hu/adougyek>

Eger, 2025. március hó.

**Korsós László s.k.**

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adóiroda vezetője

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.

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

<sup>4</sup> [2025-epitmenyado-nyomtatvany-kitoltesi-utmutato\\_6758054f920e5.pdf](#)