

A 2025. évi vagyoni típusú helyi építményadóztatás fő jellemzői Eger Megyei Jogú Városban

(Adatok forrás: Eger MJV PH Adóiroda – ASP adószakrendszer 2025. 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 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 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 ingatlanvagyoni 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, üdülőknek, 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 (2025. január 1.) az adott építmény tulajdonosa³ 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 jelentette.**

Az Önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy például az építményadó mértékét - az Htv-ben meghatározott felső határookra - 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 is 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 mindenkor - évente változó - adómaximumig adót emeljen).

Az **adóztatható felső adómérték⁵** (adómaximum) a jogszabálynak megfelelően évenként kerül meghatározásra. **2025-évben az építményadó mérték maximuma 2.950 Ft/m²! (2024-évben az építményadó maximuma még 2.508 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 háziorvos 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 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 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. 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 határookra, 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))

Az adómegállapítási korlátokból az következik, hogy **a rendelet hatályossága idején is érvényre kellett jutnia a szabályozott rendeletalkotási elveknek**, azaz annak, hogy az Önkormányzat az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatta meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek

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

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

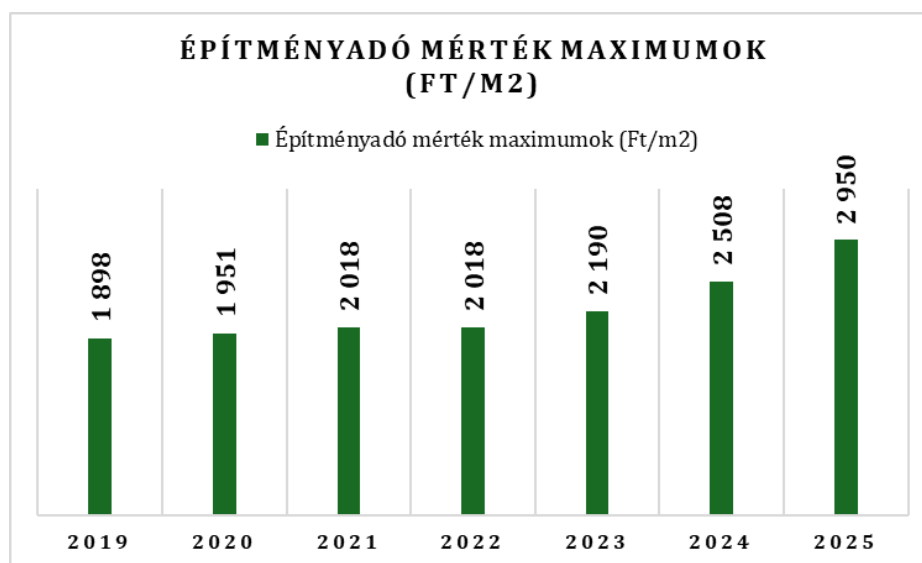
A gazdasági hatásokon túl, **az építményadó bevételek nagyságát befolyásolta az is, hogy az Önkormányzat rendeletében** - a Htv. keretein belül - **hogyan és miként szabályozta a helyi adókötelezettségeket, az adónemek adóalapjait, adómértékeit, adókedvezményeit és mentességeit.**

A 2025. 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.

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 adómérték maximumok 2019-2025. adóévekre



Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

2019. évtől 2025. évig több mint 55%-kal nőttek a törvényi adómérték maximum értékei.

Egerben a Htv., valamint **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az építményekre kiterjedő építményadóról szóló 60/2012. (XI. 29.) önkormányzati rendelete**⁷ (a továbbiakban: Ör.) értelmében 2025. 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 százaléka idős, nyugdíjas magánszemély, továbbá szintén rászorultságuk miatt tartotta indokoltnak a helyben lakó többgyerekes családok adókönyvitésben részesítését. 2025. évben összesen 157,8 millió forint építményadó kedvezményt (50%-100%) kaptak az érintett adózók. Ebből önkormányzati adókedvezménye: nyugdíjasok 76,2 millió forint, rehabilitációs ellátásra, rokkantsági ellátásra jogosult magánszemélyek, illetve a megváltozott munkaképességű személyek 11,8 millió forint, három vagy több gyermeket nevelő magánszemélyek 7,1 millió forint, az egri lakosok 50%-os adókedvezménye 62,7 millió 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.

2025. évre Egerben építményadót kellett 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** 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 pinceszinten (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 (60 - 800 Ft/m²), a nem magánszemély tulajdonosok (pl.: gazdálkodók) 11 eltérő adómértékkel (210 – 2.090 Ft/m²) adóztak 2025. évben.**

⁷ <https://www.eger.hu/hu/adougylek/jogszabalyok/onkormanyzati-rendeletek/c/2025>

A közteherviselés arányossága elvének megfelelő **differentiált 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 az Önkormányzat.**

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 egeri helyi adómérték átlagok és adómaximumok (2025.)

Adómértékek 2025	adómaximum	általános egeri mérték (átlagos)	egeri mérték az országos adómaximumon belül
építményadó (építmény)	2950 Ft/m ²	391,2 Ft/m ²	13,26%
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%

Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

Eger Város építményadó bevétele „igazodik” a lakosság szám nagyságához (Eger lakossága a 2025. évi adatok alapján 48.933 fő), így a vagyoni típusú adóbevételek vizsgálva a Megyei Jogú Város között 15. a rangsorban. Jellemző az is, hogy **más Megyei Jogú Városokban a gazdálkodókra megállapított átlagos 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.

Építményadóban adózás alá tartozó építmények előírt adója

	Adóköteles adóalap (m2)	Építmények száma	előírt adó
magánszemélyek	2 064 218	36 383	241 863 228
egyéni vállalkozók	318 512	5 172	53 611 945
vállalkozók	922 067	2 081	997 353 771
összes adózó	3 304 797	43 636	1 292 828 944

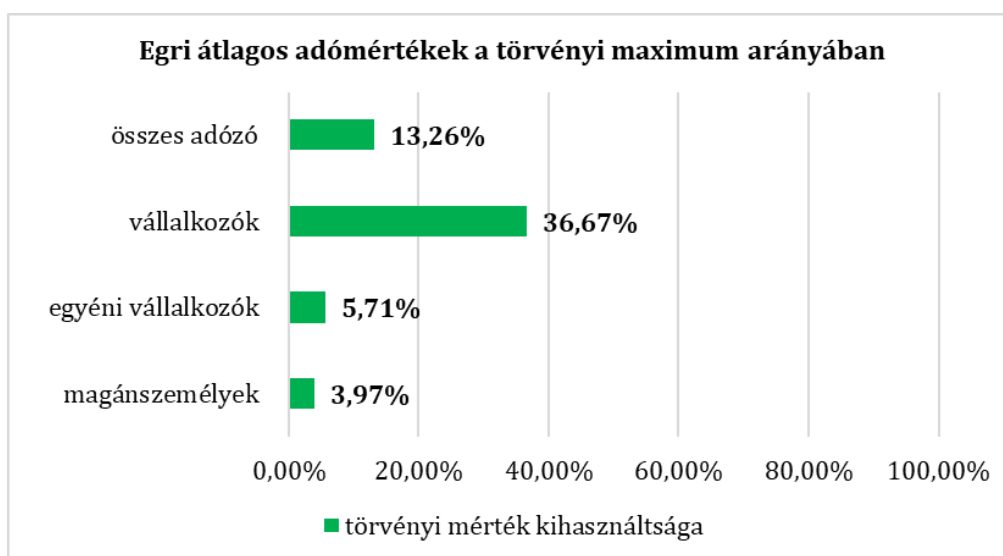
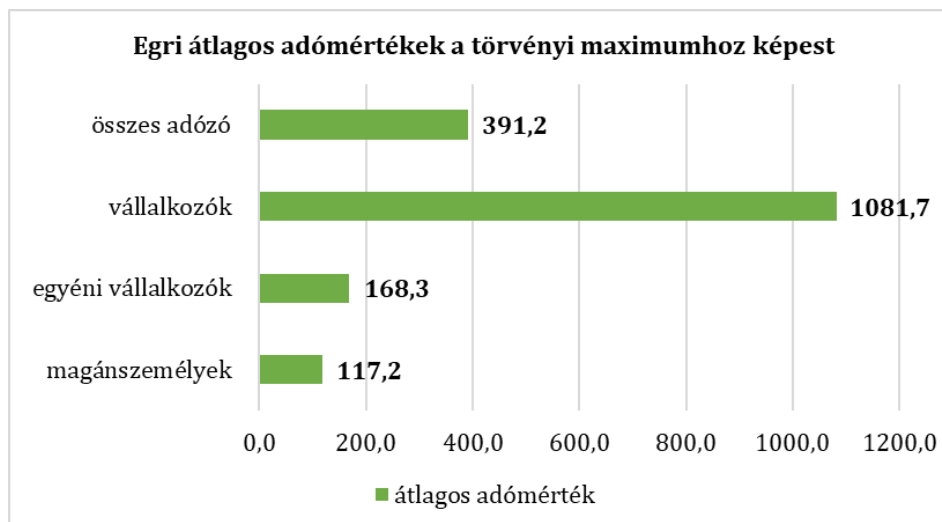
Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

Átlagos építményadó mértékek (Eger-2025.) nagysága a törvényi adómaximumhoz képest

	átlagos adómérték	törvényi mérték kihasználtsága
magánszemélyek	117,2	3,97%
egyéni vállalkozók	168,3	5,71%
vállalkozók	1081,7	36,67%
összes adózó	391,2	13,26%

Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

Az adómaximum kihasználtsága (Eger-2025.)



Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

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.

Vagyoni típusú építményadó bevétel 2025. 12.31-ig

Önkormányzat közhatalmi adóbevétel	2025. évi előirányzat	Túlfizetéssel korrigált bevétel 2025.12.31.	Teljesülés állapota (%-ban)	2025. évi előirányzat többlete
Vagyoni típusú adó építményadó	1 260 000 000	1 357 104 533	107,71%	97 927 745

Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

Az Önkormányzat építményadó számlájára a 2025. évben 1.357.104,5 ezer forint teljesülést jelentett.

A helyi adóbevételi nagyságot tekintve **a második legnagyobb adóbevétel az építményadóból származik**, ebben az adónemben az Önkormányzat adószámlájára az éves adóelőírások felét kellett félévig megfizetni, majd 2025. szeptember 15-ig a második félévi részt fizetését kell teljesíteni az érintetteknek. Jellemző, hogy különösen a kisebb éves adóösszegeket már az első félévben kifizetik az adózók.

A befolyt Önkormányzati építményadó bevételek döntő többségét (77,6 %-át) **gazdálkodók (vállalkozások, vállalkozók) fizették**. A **háztartások által befizetett építményadó** az összes adóbevétel **22,4 %-át** tette ki. Magánszemélyek más helyi adófajtát az Önkormányzat felé nem fizetnek!

Vagyoni típusú építményadó bevétel megoszlása (2025.12.31.)

Önkormányzat közhatalmi adóbevétel 2025. december 31.	HÁZTARTÁSOK	arány	GAZDÁLKODÓK	arány
Vagyoni típusú adó építményadó	303 956 948	22,4%	1 053 147 585	77,6%

Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

Az Önkormányzati helyi adóbevételeken belül, az építményadóból beérkezett adóbevétel az összes helyi adóbevétel **18,5 %-át** jelentette.

2025. évben befolyt helyi adók megoszlásának aránya

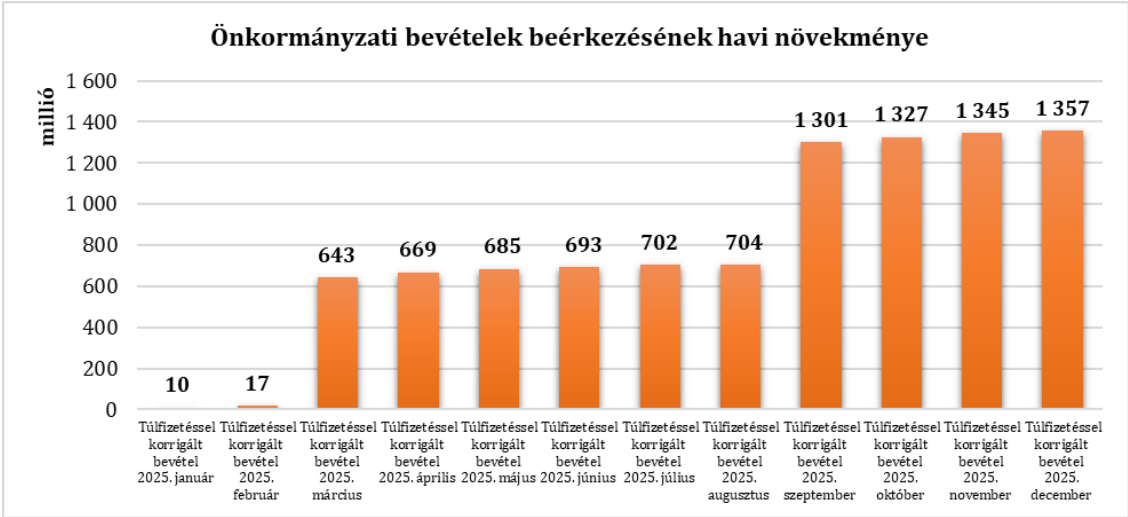


Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

A helyi építményadó bevétel költségvetés felé történő beérkezése igazodott a befizetési határidőkhöz. **Az építményadót - jellemzően - két egyenlő részletben** (2025. március 15-i és 2025. 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**.

Követeléskezelési eljárások, végrehajtási eljárások és adóellenőrzési, valamint hiánypótló eljárások eredményeként is nőttek a bevételeink 2025. évben.

2025. évben befolyt építményadó havi beérkezése a város költségvetése felé



Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

Építményadó bevétel változása - növekedése - az előző évhez képest

Korrigált pénzügyi bevétel adóévek 12.31-ig	2024	2025	Változás 2025-2024
Vagyoni típusú adó építményadó	1 299 790 271	1 357 104 533	57 314 262

Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

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))

Adózók terhelő adatbejelentési (adóbevallási) kötelezettség

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 2025. január 1-jei állapotnak megfelelően azon adóalanyok/tulajdonosok/hasznélvezőknek számára, akiknek az építményükkel kapcsolatosan bármilyen adóztatást érintő változás történt a 2024. évben, arról **2025. 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 - határozatlan - állapította vagy szüntette meg, tehát az adózónak nem magának kellett azt kiszámítania. (Art. 141.§ (2)-(5))

Az adókiivetési határozatok adózókkal való közlése az Air. és az Eüsztv. majd Dáptv. előírásainak megfelelően történt. 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 járt, nincs szükség a papíralapú irat, adott esetben sorban-állással járó átvételére.

Adózás alá vont adótárgyak száma

A 2025. évben - a féléves pénzügyi záraskor - az építményadóban adóztatott adótárgyak száma 43.626 darab volt. Ebből, egylakásos lakóépületben lévő lakás és többlakásos lakóépületben és egyéb épületben lévő bevallott lakások száma: 26.186 adótárgy. A bevallott, adózás alá bejelentett kereskedelmi egységek száma: 1.361 db, szállásépületek száma: 598 db, egyéb nem lakás céljára szolgáló épület 15.491 db.

adótárgyak db	lakás	kereskedelmi egység	szállásépület	egyéb nem lakás céljára szolg	összesen
magánszemélyek	22 947	521	387	12 528	36 383
egyéni vállalkozók	2 886	221	121	1 944	5 172
vállalkozók	353	619	90	1 019	2 081
összesen:	26 186	1 361	598	15 491	43 636

Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

Egerben adózás alá tartozó építményadó **adótárgyak 80,7%-ának az éves adófizetési kötelezettsége 2025. évben sem érte el a 10 ezer forintot.**

Az **adótárgyak 17,7 %-a után adófizetési kötelezettséget nem kellett teljesíteni**, mert az vagy a Htv., vagy az Ör. alapján mentességet élvezett, illetve az adófizetés nem érte el az egyezer forintot.

Ugyanakkor, az éves **egy millió forint feletti adóval (759 M Ft) terhelt épületek (202 db) adták az összes adóelőírás többségét, 58,7%-át.**

éves adófizetés sávosan	adótárgy db	arány	összes adótárgy	Fizetendő adó	arány
nincs adófizetés	7 736	17,7%	43 636	-	0,00%
0-1 000 Ft között	534	1,2%	43 636	344 152	0,03%
1-5 000 Ft között	9 952	22,8%	43 636	35 698 316	2,76%
5 000-10 000 Ft között	17 005	39,0%	43 636	119 215 703	9,23%
10 000-25 000 Ft között	5 625	12,9%	43 636	78 572 198	6,08%
25 000-50 000 Ft között	1 189	2,7%	43 636	41 533 736	3,22%
50 000 Ft-100 000Ft között	665	1,5%	43 636	46 662 160	3,61%
100 000Ft-500 000 Ft között	606	1,4%	43 636	125 998 505	9,75%
500 000Ft-1 000 000Ft között	122	0,3%	43 636	85 717 739	6,64%
1 000 000Ft-5 000 000Ft között	170	0,4%	43 636	355 678 038	27,54%
5 000 000 Ft felett	32	0,1%	43 636	403 408 397	31,23%

Forrás: Eger MJV PH Adóiroda

A legnagyobb 100 adózó építményadó befizetése

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 2025. évben is.

100 legnagyobb építményadó fizető által befizetett adó összegei	minden más adózó befizetése	összes építményadó befizetés	arány
857 457 469	499 647 064	1 357 104 533	63,2%

A TOP100" adózó éves adóbefizetése **499,6 millió forint volt**, ez az összes építményadó befizetés **63,2%-át** jelentette.

10

Adóhatóság együttműködése az adózókkal

Az adózók és könyvelőik egyik fontos igénye volt, hogy az Önkormányzati adóhatóság, amennyiben kockázatot tárt fel, először az adózókkal együttműködve, próbálja rávezetni őket az adószabályok helyes értelmezésére és az esetleges adminisztrációs hibák, hiányosságok kijavítására, pótlására.

Az Önkormányzati adóhatóság szolgáltató hatóságként működött és 2025. 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 felhasználta. (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.

2025. évben az Önkormányzati adóhatóság **5.199 darab határozatot (előírás 3 .370 db, törlés 1.829 db) adott ki** az évközi építményadó előírások és törlések végett.

Az Adóhatóság **233 esetben - határozati úton - hatósági adómegállapítás** keretében állapította meg az építményadót és egyúttal **hiánypótlási eljárás keretében 1.025 ügyben** született intézkedés, ebből elmaradt vagy késedelmes adatbejelentés miatt 44 esetben mulasztási bírság előírás is megtörtént (hiánypótlást az adózók többnyire határidőig bírság mentesen teljesítik).

Számla megnevezése	Folyó évi terhelés	Évközi változás			
		terhelés	törlés		
		múlta	folyóra	múlta	folyóra
Építményadó	1 269 033 115	962 143	205 250 733	14 609 956	103 995 344

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 egri 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 157,8 millió forint kifejezetten egri önkormányzati adókedvezményt biztosított az egri lakosoknak (egri 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 adókönnyítésben részesítését.

A Htv. 7. § e) pontjában előírtak szerint – mely az uniós jogból fakadó állami támogatási elvekre és normákra figyelemmel - az Önkormányzat 2025. évre az építményadóban a vállalkozó számára adómentességet, adókedvezményt nem biztosíthatott.

Eger, 2026. január hó

Korsós László s.k.

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adóiroda vezetője