

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ AZ ÉPÍTMÉNYADÓBAN **2026. JANUÁR 15-IG** BENYÚJTANDÓ
ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNYHOZ

Az **Elektronikus Önkormányzati Portálon** (E-Portál) <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap> megtalálható nyomtatvány
neve: „Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról”

Fontos adatbejelentési határidő közeledik az építményadót (helyi adók egyike) érintően, ugyanis a **2026. január 1-jei** állapotnak megfelelően azon adóalanyok/tulajdonosok/haszonélvezők számára, akiknél a már bevallott építményeknél bármilyen adóztatást érintő változás történt a 2025. évben vagy 2025. évben új építmény került a tulajdonukba/használatukba, úgy arról **2026. január 15-ig** adatbejelentést kell teljesíteniük az Önkormányzati adóhatóság (továbbiakban: Adóhatóság) felé.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy **önmagában az ingatlan nyilvántartásban történő változás átvezetése nem elegendő és nem helyettesíti magát az adatbejelentés tényét.**

Az adatbejelentő nyomtatványt az E-Portálon /Nyitólap - E-Önkormányzat Portál/ keresztül tölthetik ki, ellenőrizhetik le és nyújthatják be legegyszerűbben!

Jogszabályi háttér

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.)¹

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.)²

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 60/2012. (XI. 29.) önkormányzati rendelete az építményadóról (továbbiakban: Ör.)³

Az ún. „Adatbejelentési nyomtatvány” benyújtásának kötelezettsége azokat érinti, akik/amelyek építményadó alanyának minősülnek, a tulajdonukban álló, illetve a vagyoni értékű jogukkal terhelt **építmény** (épület, épületrész) **fekvése Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén található és az adóalany személyében vagy az építmény adótárgy helyi adózást érintő körülményeiben változás következett be 2025. évben, vagy az azt megelőző években volt változás, ám azt a tulajdonos adózó még nem jelentette be.**

Adatbejelentést kell tenni akkor is, ha a tulajdonos jogosult lesz helyi Önkormányzati adókedvezményre, ami kizárólag az életvitelszerűen lakáscélra használt épülete után jár, illetve további kedvezmény illeti meg a tulajdonost pl.: ha három vagy több gyermeket nevel, ha öregségi nyugdíjra, rehabilitációs ellátásra vagy rokkantsági ellátásra jogosult magánszemély szintén életvitelszerűen lakáscélra használja a lakást. **Adatbejelentést kell tenni akkor is, ha megszűnik az előbb felsorolt jogosultsága az adó alanyának a kedvezményre** (pl.: életvitel szerinti címe megváltozik, gyermekek életkora változik stb.).

Hasonlóan adatbejelentést kell tenni akkor is, ha az építmény üzleti célú jellege megváltozik (keletkezik, vagy megszűnik). Üzleti célt szolgáló építmény: olyan épület, épületrész, amit a magánszemély, vállalkozó vagy vállalkozás bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzése érdekében használja (pl.: *bérbe adja*) vagy ezzel kapcsolatosan költséget számol el, illetve az épületre kiadott építésügyi hatósági határozatból, a működési/tevékenységi engedély - ideértve a tevékenység megkezdésének szakhatóságához való bejelentését is – tartalmából ez következik (pl.: *magánszálláshely, egyéb szálláshely, építmény vállalkozási célra történő bérbeadása stb.*). 2026. évtől nem minősül üzleti célú használatnak, ha a lakásban egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság székhelye van, de ott gazdasági tevékenység végzése nem történik és tényleges lakhatási célt szolgál.

^{1 2} <https://www.eger.hu/hu/adougyek/jogszabalyok/onkormanyzati-rendeletek>

³ https://eger.hu/public/uploads/eger-mjv-kgv-60-2012-xi-29-or-az-epitmenyadorol-egyseges-szerkezetben-2026-január-1-2-0_68d5386d3935b.pdf

Adókötelezettség keletkezése, változása, megszűnése, amiről bejelentést kell tenni (Htv. 14.§)

Új építmény adókötelezettsége

- a használatbavételi, illetőleg
- a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását vagy
- a használatbavétel tudomásulvételét vagy
- az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik.

Meglévő építmény adókötelezettsége

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

Az adókötelezettséget érintő változás (pl.: tulajdonváltozás, öröklés, új építmény, meglévő építmény hasznos alapterületének módosulása, az építmény átminősítése, adókedvezményre való jogosultság vagy annak megszűnése stb.) **annak bekövetkeztétől számított következő év első napjától kell figyelembe venni** és itt is irányadó a 2026. január 1-jei állapot.

Például, ha valaki Egerben lakást, családi házat, garázst, gazdasági épületet, irodát, üzemet vagy más egyéb épületet vásárolt vagy eladott 2025. június 27-én, akkor arról a következő év, azaz legkésőbb 2026. január 15-ig kell az adatbejelentést az előírt formában kitölteni és benyújtani az egri Önkormányzati adóhatósághoz.

Az **adókötelezettség megszűnik** az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik. Megszűnés alatt azt kell érteni, hogy ha az építményt lebontják, vagy megsemmisül.

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége az adó alanyát terheli (Htv. 12.§)

Az **adó alanya az**, aki a naptári év első napján az adóköteles épület tulajdonosa vagy ha vagyoni értékű jog áll fenn az épületen, akkor a vagyoni értékű jog jogosítja.

Gyakorlatban annak kell adatbejelentést tennie, aki Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén található lakást vagy nem lakáscélú építményt vásárolt, eladott, örökölt 2025. évben, ha megváltozott annak vagyoni értékű jogállása, módosult az építmény használata (pl.: üzleti célúvá vált vagy üzleti célúból kikerült), illetve módosult az adóköteles hasznos alapterület nagysága, vagy egyéb más adóztatást érintő körülmény következett be.

Az adatbejelentés adatai alapján az Adóhatóság határozatban, kivetéssel állapítja meg az építményadót, tehát az adózónak nem magának kell ezt kiszámítania.

Akiknél a már bevallott/bejelentett adatokban nem történt 2025. évben semmiféle változás, nekik nincs további teendőjük, számukra hivatalból – az előző bejelentés, bevallás alapján - kerülnek megállapításra a 2026. évi építményadó összegek (ezt ellenőrizhetik is az E-Portál [Nyitólap](#) - [E-Önkormányzat Portál](#) elektronikus felületén és itt a későbbiekben határidőben bankkártyás adófizetést is teljesíthetnek), melynek adóösszeg részleteit (2026. március 15-e és 2026. szeptember 15-e) a korábban kiadott határozatok alapján kell megfizetniük. Számukra az adófizetési határidő előtt, elektronikusan vagy postai úton adószámla-egyenleget küld Adóhatóságunk.

Eger sajátossága a kiterjedt pincerendszer, **így 2026. január 1-jétől** - a rendelet módosítás következtében - **mentesek lettek az adókötelezettség alól a magánszemély adózó tulajdonában lévő nem üzleti célt szolgáló és 150 m² alapterületet el nem érő pincék.**

A Htv. 43.§ (2) bekezdésének felhatalmazása alapján – szintén 2026. évtől – **mentesülnek a magánszemély adózók az építményadó adatbejelentési kötelezettség alól is**, ha üzleti célt nem szolgáló 150 m² alapterületet el nem érő pince után adómentesség illeti meg őket.

Építményadó alanya (Htv. 12.§)

Az adó alanya az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. **Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.** Amennyiben az építményt **az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.** (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).

Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az Adóhatósághoz benyújtott **megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.**

Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a **közös használatú helyiségek** után az adó alanya az **említett közösség.**

Ha az építménynek csak egy tulajdonosa van, akkor neki a következő módon kell eljárni a nyomtatvány kitöltése kapcsán:

A nyomtatvány Főlapján a „**Nem megállapodás alapján benyújtott**” adatbejelentést kell választania, azaz ekkor **az építmény 1/1 tulajdonosa áll kapcsolatban az Adóhatósággal** (az építményadót is ő fizeti).

Ha az építménynek több tulajdonosa is van, akkor a nyomtatvány kitöltése kapcsán a következő a teendő:

I. Az adatbejelentés fajtája

- ☐ 1. Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés ☒ 2. Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés¹

Több tulajdonos esetén **fő szabály** szerint a **tulajdonostársakat tulajdoni hányadaik arányában terheli** az adófizetési kötelezettség.

A **nyomtatvány Főlapján** lehet azt jelölni a kétféle mód közül - ha több tulajdonos van - hogy **megállapodással** vagy **anélkül kívánják az adatbejelentést megtenni.**

A tulajdonostársak dönthetnek úgy, hogy az építményadózásban valamennyi kötelezettséget és jogosultságot egy tulajdonostárs gyakorolja, ezáltal leegyszerűsíthetik az adatbejelentést. Ez azt jelenti, hogy a tulajdonosok által írásban megkötött és az Adóhatósághoz benyújtott megállapodásban (ez része a nyomtatványnak) az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost felruházhatnak, azaz ebben az esetben az az **egy, felruházott tulajdonos készíti el az építményadó adatbejelentést.** A továbbiakban **ő áll kapcsolatban az Adóhatósággal** (az építményadót is ő fizeti).

Az adatbejelentés megtételére az E Portál felületén az „ADATBEJELENTÉS AZ ÉPÍTMÉNYADÓRÓL MEGÁLLAPODÁS” nyomtatvány szolgál, ilyenkor az űrlap ezen részét is ki kell tölteni, és meg kell küldeni az Adóhatóságnak. A nyomtatvány Főlapján a „**Megállapodás alapján benyújtott**” adatbejelentést kell választaniuk.

ADATBEJELENTÉS AZ ÉPÍTMÉNYADÓRÓL MEGÁLLAPODÁS

I. Adónem

- ☒ Építményadó ☐ Telekadó ☐ Magánszemély kommunális adója ☐ Üdülőépület utáni idegenforgalmi adó

Ha nem választják ezt az utat a tulajdonostársak, akkor külön-külön minden tulajdonostársnak el kell készítenie az adatbejelentéseket a saját tulajdoni részüknek megfelelő résztulajdonról. Ebben az esetben minden tulajdonostárs a saját tulajdoni részére eső adót külön-külön fizeti majd.

Tájékoztatjuk adózóinkat arról is, hogy az elmaradt építményadó adatbejelentés utólag is pótolható, benyújtható és a feldolgozást követően változhat az előírt éves vagy következő évi építményadó fizetési kötelezettség is!

Az építmények adóalapja (Htv. 15.§)

Az **építményadó alapja** - Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának döntése értelmében - **az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete**. Az adatbejelentő nyomtatvány VI. fejezeténél, az építményadó alapjánál, **építmény fajtákra bontva** (pl.: lakásról, üdülőről, kereskedelmi egységről, szállásépületről, az egyéb nem lakás céljára szolgáló építményről) - **szintenként együtt - kell feltüntetni a hasznos alapterületet négyzetméterben**.

VI. Az építményadó alapja

1. Az építmény hasznos alapterülete m²

(E pontot csak hasznos alapterület szerinti adóztatás esetén kell kitölteni!)

Építményadóban 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. (Htv. 52.§ 9. pontja)

Hogy járhatok el, ha olyan építmény után adózok, ami évek óta nincs tulajdonomban vagy nem vettem igénybe Ör. alapján járó helyi adókedvezményt?

Tájékoztatjuk, hogy a helyi kivetéses adó esetében (ilyen az építményadó) **az adózó adatbejelentését** – az adómegállapításhoz való jog elévülési idején belül – **módosíthatja**, kivéve, ha az Adóhatóság az adót ellenőrzés során feltárt tényállás alapján állapította meg.

A Portálon az **„ÜGYINTÉZÉS BEJELENTKEZÉSSSEL”** menüpontban van arra lehetőség, hogy az építményadó adatbejelentését ellenőrzötten elkészítse és elektronikusan megküldje az Adóhatósághoz.

Amennyiben adatbejelentést szeretne tenni megszűnésről vagy módosítani szeretné az építményének adózását, úgy először célszerű megtekintenie az adózás alá vont építményeit az „ADÓBEVALLÁSI INFORMÁCIÓK” linkre kattintva. Ezt követően az „ÁGAZAT” ADÓÜGY és az „ÜGYTÍPUS” ÉPÍTMÉNYADÓ kiválasztását követően indíthatja a kitöltést az **„Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról”** nevű nyomtatványon. Az űrlap az önkormányzati adóügyi nyilvántartásból **előtölthető**, „Kérem a bevallások listáját” linkre kattintva, így **leegyszerűsíthető a nyomtatvány kitöltése**.

Ha magánszemélyként nem kívánom az elektronikus utat választani, a következőképpen járhatok el:

Fontos azt tudni, hogy az Adóhatóság **akkor is elektronikus úton tart kapcsolatot az egyéni vállalkozóval**, valamint a Dáptv. szerinti **jogi képviselővel**, ha az nem egyéni vállalkozói tevékenységével összefüggésben, (magánszemélyként) illetve nem jogi képviselői minőségében jár el.

Ha Ön a DÁP alkalmazást már letöltötte és regisztrált is rá, szintén kötelező az elektronikus ügyintézés. Ugyanígy azoknak is kötelező, akik az RNY-ben elektronikus ügyintézészt választottak.

Az Elektronikus Önkormányzati Portálon magánszemélyeknek – akik nem kötelezettek elektronikus ügyintézésre - az **„Űrlapkitöltés bejelentkezés nélkül”** menüpontban van arra lehetőségük, hogy az építményadó adatbejelentését elkészítsék, elmentsék, kinyomtassák és postai úton, vagy személyesen eljuttassák az Adóhatósághoz. Az így elkészített és kinyomtatott nyomtatvány papír alapon is beküldhető magánszemélyek részéről, ha ilyen módon kívánnak kapcsolatot tartani az Adóhatósággal.

Az Adóhatóság javasolja a magánszemély adózók számára is, az adatbejelentés elektronikus úton – az E- Portálon keresztül - történő benyújtását. Ekkor elektronikus úton a hivatalos elérhetőségekre kapják majd meg az adó előíró vagy megszüntető határozatot, valamint az egyéb értesítéseket, adószámla egyenleget is.

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. Fontos azt is tudni, hogy az Adóhatóság **akkor is elektronikus úton tart kapcsolatot az egyéni vállalkozóval**, valamint a Dáptv.⁴ szerinti **jogi képviselővel**, ha az nem egyéni vállalkozói tevékenységével összefüggésben, illetve nem jogi képviselői minőségében jár el.

Az E-Portálon, **EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** kiválasztását követően az „ÁGAZAT” ADÓÜGY és az „ÜGYTÍPUS” ÉPÍTMÉNYADÓ kiválasztását követően indíthatja a kitöltést az **„Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról”** nevű nyomtatványon.

Hogy járhatok el, ha új, eddig még adózás alá nem tartozó építmény adózását kívánom elindítani:

Ha új építményt kíván adatbejelentés formájában bejelenteni, akkor szintén az „ÁGAZAT” ADÓÜGY és az „ÜGYTÍPUS” ÉPÍTMÉNYADÓ kiválasztását követően indíthatja a kitöltést az **„Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról”** nevű nyomtatványon. Ekkor azonban nem lehetséges az előtöltés és a **„Tovább normál kitöltésre”** kell klikkelniük.

Hogy járhatok el, ha meglévő, adózás alá tartozó építmény adózását kívánom megszüntetni:

Amennyiben megszüntetni szeretné az építmény adózását, úgy célszerű először megtekintenie az adózás alá vont építményeit, az „ADÓBEVALLÁSI INFORMÁCIÓK” linkre kattintva. Ezt követően az „ÁGAZAT” ADÓÜGY és az „ÜGYTÍPUS” ÉPÍTMÉNYADÓ kiválasztását követően indíthatja a kitöltést az **„Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról”** nevű nyomtatványon. Az űrlap az önkormányzati adóügyi nyilvántartásból **előtölthető „Kérem a bevallások listáját”** linkre kattintva, így **leegyszerűsíthető a nyomtatvány kitöltése**.

Fontos, hogy az egy helyrajzi számon nyilvántartott adóköteles építményekről, ha ott egy helyrajzi szám alatt több önálló adótárgy is található, ezekről az adatbejelentési nyomtatvány egyes betétlapjain külön-külön kell számot adni, külön-külön betétlapot kell kitölteni.

Építményadóban adóköteles adótárgy az építmény (Htv. 11.§)

Adóköteles Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

Építményadó szempontjából 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. (Htv. 52.§ 5. pontja)

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. (Htv. 52.§ 6. pontja) Maga az **épületrész fogalma azért lényeges fogalom, mert a későbbiekben az adatbejelentést ennek megfelelően kell tagolnia** az „A” vagy „B” jelű űrlapok Építmények fajtáinál (V. fejezet.).

A Htv. hatálya – a 34. §-ban foglaltak kivételével – **nem terjed ki** az államra, a helyi önkormányzatra, a nemzetiségi önkormányzatra, a költségvetési szervre, az állam által alapított vagyonkezelő alapítvány fenntartásában álló közhasznú szervezatként működő felsőoktatási intézményre, az egyházi jogi személyre, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-re, a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolítóra, az Államadósság Kezelő Központ Zrt.-re, a büntetés-végrehajtásért felelős miniszter felügyelete alá tartozó büntetés-végrehajtási gazdálkodó szervezetre, az integrált vasútvállalatra. Így, ezen szervezeteknek nincs adókötelezettsége építményadót érintően.

⁴ 2023. évi CIII. törvény a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól

Kinek kell adatbejelentési nyomtatványt benyújtani?

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terheli, akik/amelyek az **építményadó alanyának minősülnek** és a tulajdonukban álló, illetve a vagyoni értékű jogukkal terhelt építmény (épület, épületrész) fekvése szerinti települési önkormányzat az építményadót bevezette.

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 jogosítottja.

A tulajdonos személye

Az építményadó-kötelezettség kapcsán az ingatlan **tulajdonosának** azt a személyt vagy szervezetet kell tekinteni, 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. Ez alól kivétel, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította vagy azt visszavonták vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.

Mindez praktikusán azt jelenti, hogy a „széljegyre vett” szerző fél, a széljegyre vétel dátumát követő év első napjától az építményadó alanyának tekintendő. Kivételt ez alól az általános szabály alól az az eset képez, ha az ingatlanügyi hatóság a széljegyet anélkül törli, hogy a szerző fél tulajdonjogát bejegyezte volna.

Ennek oka lehet az:

- ha a hatóság a bejegyzési kérelmet véglegesen (jogerősen) elutasítja (ez a helyzet akkor áll elő, ha a bejegyzési feltételek nem állnak fenn, pl. a részletvétel meghíúsulása miatt nem megy teljesezésbe a szerződés),
- ha maga a széljegyre vett szerző fél áll el az ügylettől és kéri a széljegyre vétele törlését, illetve
- ha a felek között fennálló tulajdoni vagy kötelmi jogvita a bíróság elé kerül, ennek eredményeként a bíróság megállapítja a felek közti tulajdonváltozást generáló szerződés (jellemzően adásvételi, ajándékozási szerződés) érvénytelenségét és dönt az eredeti állapot helyreállításáról.

Újjonnan létrehozott építmény, például új lakás tulajdonosára speciális szabály is vonatkozik, ha a lakást „tervasztról” vette meg. Ebben az esetben a szerző fél nem a szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtását követő évtől lesz tulajdonos, hanem azon évtől, mely évet megelőzően az új épület, lakás el is készül (használatba vételi, fennmaradási engedély jogerőre emelkedik, egyszerű bejelentés esetén a hatósági bizonyítványt kiadták).

Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. Ezen tulajdonszerzési fajták közé tartoznak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli – a Ptk. szabályai alapján előálló – tulajdonszerzés-módok, így a **ráépítés, elbirtoklás** vagy az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő építmények szerzése is, de ide tartozik az **öröklés** útján való szerzés is.

Vagyoni értékű jog jogosítottja

Az adóalanyiságot generáló **vagyoni értékű jog lehet**: az építményi jog, a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a hasznélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is –, a lakásbérlet.

Az **építményi jognak** – mint vagyoni értékű jognak – az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését vagy széljegyre vételét követő évtől kezdődően az építményi jog jogosultja válik az építményadó alanyává és kötelezettjévé (*Htv. 52. § 3. pont*).

Általában a vagyoni értékű jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése esetén nem az ingatlan-nyilvántartási tulajdonos, hanem az ilyen jog jogosítottjaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy minősül adóalany.

Egyéb esetek

Társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

Ha az épületnek több tulajdonosa van vagy többeknek áll fenn vagyoni értékű joga az adóköteles építményén, akkor tulajdoni illetőségük, vagyoni értékű jogosultságuk arányában áll fenn az adóalanyiság.

Miről kell adatbejelentést tenni?

Az **egy helyrajzi számon nyilvántartott** adóköteles építményekről kell az adatbejelentést benyújtani. Abban az esetben, ha **egy helyrajzi szám alatt több önálló adótárgy is található**, ezekről az adatbejelentési nyomtatvány **egyes betétlapjain** („A” jelű betétlap az építményadó adatbejelentéséhez a lakásról és az üdülőről” és vagy „B” jelű betétlap az építményadó adatbejelentéséhez a kereskedelmi egységről (szállásépületről), az egyéb nem lakás céljára szolgáló építményről”) **külön-külön kell számot adni**.

Építményadó-köteles az épület és az épületrész, amely minősülhet lakásnak vagy nem lakás céljára szolgáló épületnek, épületrésznek.

Épület alatt – az építményadó-szabályozás vonatkozásában – a magyar építészettről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része értendő, 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.

Épületrész pedig az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely azzal felel meg lakásnak, üdülőknek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel. Ilyen lehet – többek között – többlakásos épületben (pl. ikerházban) található nem albetétesített lakás, egy családi ház garázsában kialakított önálló bejáratú „kisbolt” vagy műhely is.

Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. Az építmény használatának a szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

Milyen határidővel és hová kell az adatbejelentést benyújtani?

Az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, **változását kiváltó ok bekövetkeztét követően 15 napon belül, de legkésőbb következő év január 15-ig** kell az adatbejelentést benyújtani. Ahhoz az Önkormányzathoz kell az adatbejelentést benyújtani, amelynek a területén az adóköteles építmény található.

Például, ha valaki lakást, családi házat vásárolt 2025. november 20-án, akkor a következő év, azaz 2026. január 15-ig kell legkésőbb a nyomtatványt kitöltenie és benyújtania a lakás, családi ház fekvése szerinti Önkormányzati adóhatósághoz.

Mi történik az adatbejelentést követően?

Az adatbejelentés adatai alapján az Adóhatóság határozatban állapítja meg kivetéssel az adót, ami azt jelenti, hogy nem az adózónak kell kiszámítania az adót.

Amennyiben a határozat-hozatalhoz további adat szükséges, úgy az Adóhatóság hiánypótlást rendelhet el, ami azt jelenti, hogy további adatokat kérhet. Ha a tényállás ekkor sem tisztázható, akkor az Adóhatóság ellenőrzést rendel el és ellenőrzés keretén belül hoz határozatot az adó összegéről.

Az adózónak a határozat kézhezvételét követően kell az adót megfizetni a határozatban szereplő időpontokban és összegben, általában évente két részletben kell az adót megfizetni.

AZ ADATBEJELENTÉSI NYOMTATVÁNY EGYES SORAI

I. Az adatbejelentés fajtája:

Az adatbejelentés fajtáját tekintve kétféle lehet, lehet megállapodás alapján és lehet nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés.

A **megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés** – értelemszerűen – csak abban az esetben következhet be, ha az adótárgy ingatlan után az adóalanyiság egyidejűleg több személy vagy szervezet esetében áll fenn, azaz, ha az adótárgy több személynek (szervezetnek) a tulajdona, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – Htv. szerinti – vagyoni értékű joga.

Ez utóbbi esetben ezek a személyek írásban megkötött és az Adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjai közül egy személyt (szervezetet) is felruházhatnak. Ez a lehetőség azonban csak akkor áll fenn, ha a megállapodásban valamennyi tulajdonos (vagyoni értékű jog jogosítottja) részt vesz. Például, ha egy osztatlan közös tulajdonban lévő lakásnak 4 tulajdonosa van, akkor megállapodás megkötése esetén elegendő erről az adótárgyról egy – a három tulajdonostárs által erre felruházott – tulajdonostársnak egy adatbejelentési nyomtatványt benyújtania.

Ebben a blokkban a megfelelő sor melletti négyzetbe X-et téve kell jelölni, hogy az adatbejelentés megállapodás alapján benyújtott vagy sem.

Amennyiben megállapodás alapján benyújtott adatbejelentésről van szó, akkor a „ADATBEJELENTÉS AZ ÉPÍTMÉNYADÓRÓL MEGÁLLAPODÁS” űrlaprészt is ki kell tölteni.

I. Az adatbejelentés fajtája	
☐ 1. Nem megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés	☒ 2. Megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés ¹
¹Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak. A megállapodást az önkormányzati adóhatóság által rendszeresített nyomtatványon, vagy a 35/2008. (XII. 31.) PM rendelet 15. melléklete alapján kell benyújtani.	

II. Az adatbejelentő adatai

Ezt a részt értelemszerűen kell kitölteni az adatbejelentő személyes vagy ha szervezet, akkor annak szervezeti adataival.

III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga

Ennél a pontnál azt kell jelölni, hogy az adatbejelentő adóalany milyen jogcímen alanya az adatbejelentés tárgyát képező épület, épületrész utáni építményadónak: tulajdonosként vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjaként. Ez utóbbi esetben jelölni kell az adott négyzetbe tett X-el az adóalanyiságot generáló vagyoni értékű jog fajtáját is.

IV. Az építmény címe:

1. Ennél a résznél az adatbejelentés tárgyát képező adótárgy épület/épületrész fellelhetőségi, illetve természetbeni cím adatai rögzítendőek.
2. Meg kell adni továbbá az adótárgy ingatlan-nyilvántartásban rögzített helyrajzi számát is.
3. Fel kell tüntetni, hogy az adatbejelentéssel érintett helyrajzi számú ingatlanon (pl. egy családi házas ingatlan esetén) hány darab adótárgy, azaz hány darab Htv. szerint épület, épületrész található.

Mindezt a 3. sor alábontásában rögzíteni kell

- az adott helyrajzi számon hány lakás, üdülő van (ezekről egyesével kell számot adni az „A” betétlap megfelelő példányszámú kitöltésével) **(3.1. sor)**
- az adott helyrajzi számon hány kereskedelmi egység, szállásépület, illetve egyéb nem lakás célú épület van (ezekről külön-külön kell számot adni a „B” betétlap megfelelő példányszámú kitöltésével) **(3.2. sor)**

V. Aláírás, illetve adatbejelentői nyilatkozat az adatbejelentés helyességéről.

Amennyiben az adóalany helyett képviselő nyújtja be az adatbejelentési nyilatkozatot, úgy ennél a résznél, a megfelelő sor melletti négyzetbe tett X-el kell jelölni, hogy a képviselő:

- állandó meghatalmazott
- eseti, meghatalmazotti minőségét meghatalmazás csatolásával igazoló meghatalmazott, vagy
- az Önkormányzati adóhatósághoz bejelentett pénzügyi képviselő.

„A” JELŰ BETÉTLAP

Ezt a betétlapot kell kitölteni – a Főlap mellett – akkor, ha az **adatbejelentés tárgya lakás vagy üdülő**. A betétlapot annyi példányban kell kitölteni, ahány lakás Htv-beli fogalmának megfelelő adótárgy fellelhető az adott helyrajzi számon. Például, ha egy családi házban két önálló lakást (olyan önálló lakrészt, amelyben van legalább egy lakószoba és konyha) alakítottak ki, melyeknek a szabadba vagy a közös közlekedőben van bejárata, akkor két adótárgyról lehet beszélni.

Amennyiben több adótárgy van, a betétlapot sorszámozni kell, a lap tetején lévő „Betétlap sorszáma:” rovaton! Például, ha egy helyrajzi szám alatti ingatlanon található egy épületben két lakásnak minősülő épületrész, akkor az egyik épületrész sorszáma lesz „1.”, a másik épületrész sorszáma lesz: „2.”

A Htv. meghatározza az értelmező rendelkezések körében, hogy az építményadó-szabályozás vonatkozásában mit kell lakás alatt érteni.

Eszerint **lakás** a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan, **üdülő** pedig az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény.

I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését, vagy véglegessé válását, vagy a használatbavétel tudomásulvételét, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

1. Ebben a sorban kell jelölni, hogy az adatbejelentést újonnan létrejövő adótárgyról teszi az adatbejelentést benyújtó.

Ezen túlmenően a megfelelő sor melletti négyzetbe tett X-el azt is jelölni kell, hogy az új építmény adótárgy esetében milyen okból következett be az adókötelezettség:

- Használatbavételi vagy fennmaradási engedély jogerőre emelkedése, véglegessé válása (1.1. sor), vagy
- A használatbavétel tudomásulvételéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása (1.2. sor), vagy
- Egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása (1.3. sor) vagy
- Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény tényleges használatba vétele (1.4. sor).

2. Ebben a sorban azt kell jelölni, ha az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának oka az adóalany tulajdonszerzése, értve ezalatt – többek között – az adásvételt, öröklést, ajándékozást, elbirtoklást is.

3. Itt kell jelölni azt, ha az adótárgy utáni adókötelezettség vagyoni értékű jog keletkezése miatt jön létre.

4. Itt kell azt jelölni, ha a tulajdonos adóalanyisága a vagyoni értékű jog megszűnése miatt jön létre. Ez tulajdonképpen az az eset, amikor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog megszűnése miatt a tulajdonos adóalanyisága jön létre (éled fel).

5. Ebben a sorban akkor kell X-et tenni, ha az önkormányzat újonnan vezeti be az illetékességi területén az építményadót, tehát nem az adóalany személyében vagy az adótárgy jellegében történő változás generálja az adókötelezettséget, hanem a települési (kerületi) adórendelet elfogadása.

Végezetül az I. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát. Az adókötelezettség az ezen napot követő év első napján keletkezik, kivéve, ha az adót az önkormányzat év közben vezette be, mert ekkor az adót bevezető rendelet hatályba lépése napján.

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.

1. Ebben a sorban kell jelölni, ha az adókötelezettség változására okot adó körülmény: az az adóalap megváltozása. Ilyen eset fordulhat elő, ha változik valamely okból az adóköteles adóalap (*hasznos alapterület*) nagysága. (pl. hozzáépítés miatt)

2. Ebben a sorban az egyéb, az adókötelezettségben változást jelentő körülmény bekövetkezését kell jelölni, illetve annak mibenlétét kifejtetni (például valamelyik mentességi ok beállta).

A II. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja:

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

Ezen blokk egyes soraiban az építményadó-kötelezettség megszűnésének az okát kell a sorban elhelyezett kockába tett X-el megjelölni. Megszűnhet az adókötelezettség, ha:

- az építményt lebontják (1. sor)
- az építmény megsemmisül (2. sor)
- az építményt elidegenítik (pl. adásvétel, ajándékozás útján) (3. sor)
- az építményen vagyoni értékű jogot alapítanak (ebben az esetben a tulajdonos adókötelezettsége megszűnik, helyette ugyanis a vagyoni értékű joga okán annak a jogosítottja lesz az adó alanya) (4. sor)
- az építményen fennálló vagyoni értékű jog megszűnik (ebben az esetben ennek a megszűnő jognak a jogosítottja esetében szűnik meg az adóalanyiság, helyette az adótárgy tulajdonosa lesz az építményadó alanya) (5. sor)

A III. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség megszüntetésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

IV. Az építmény címe

Itt fel kell tüntetni az adótárgy épület/épületrész pontos címét, helyrajzi számát.

V. Az építmény fajtája:

Ebben a blokkban a megfelelő négyzetbe tett X elhelyezésével azt kell jelölnie az adózónak, hogy a konkrét betétlappal érintett adótárgy

- egylakásos lakóépületben lévő lakás
- többlakásos lakóépületben lévő lakás, vagy
- üdülő.

Az egyes fajták alábontása okán jelölni kell azt is, hogy a nyomtatvány fő fajta kategóriájának melyik alkategóriájába sorolandó az épület/épületrész.

V. Az építmény fajtája

☐ Egylakásos lakóépületben lévő lakás

Ennek jellege

☐ családi ház

☐ sorház

☐ láncház

☐ kastély, villa, udvarház

☐ egyéb

☐ Többlakásos lakóépületben egyéb épületben lévő lakás

Ennek jellege

☐ társasházi lakás

☐ lakásszövetkezeti lakás

☐ egyéb

☐ Üdülő

Ennek jellege

☐ üdülő

☐ hétvégi ház

☐ apartman

☐ nyaraló

☐ csónakház

☐ egyéb

VI. Az építményadó alapja:

Az építményadó alapja – az önkormányzat döntése alapján – vagy az adótárgy építmény (épület, épületrész) hasznos alapterülete.

Építményadóban 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 (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. (Htv. 52.§ 9. pontja)

A fenti definíció értelmezése vonatkozásában kiegészítő helyiség alatt (amely, ha lakáshoz vagy üdülőhöz tartozik nem számítandó bele az adóalapot képező hasznos alapterületbe) a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince értendő, ide nem értve a gépjárműtárolót.

Például, ha egy lakás alapterülete 110 m², hasznos alapterülete 100 m² (tetőtéri helyiségekkel rendelkező lakás révén ekkora területen haladja meg a belmagasság az 1,9 m-t), a lakáshoz tartozik egy 20 m²-es erkély és egy 25 m²-es garázs, akkor az építményadó alapja az alábbiak szerint áll elő:

Az alapterületből csak a hasznos alapterületnek minősülő alapterületrész adóköteles (100 m²), a fenti szabályozás szerint a 20 m²-es erkély alapterületének 50 %-a (azaz 10 m²) számítandó bele az építményadó alapjába, a garázs azonban teljes (25 m² nagyságú) alapterületét tekintve építményadó-terhet visel. Mindezek alapján a példa szerinti esetben az adó alapja: 100 m²+10 m²+25 m² = 135 m². A lakást és a hozzátartozó erkélyt az „A” jelű, a garázs hasznos alapterületét a „B” betűjelű lapon kell feltüntetni.

1. Ide kell beírni az adótárgy építmény **hasznos alapterületét**.

VII. A Htv. által biztosított törvényi adómentesség igénybevétele:

Tekintettel arra, hogy az „A” betétlapot a lakás, illetve az üdülő kategóriába sorolandó adótárgyak esetében kell kitölteni, így ennél a bloknál a Htv-ben rögzített adómentességek közül – értelemszerűen – csak azok jelölhetők, amelyek a lakások, illetve az üdülők esetében is értelmezhetők.

1. Ebbe a sorba akkor kell X-et tenni, ha az adótárgy szükséglakás.

2. Ebben a sorban kell jelölni, ha a mentesség azért áll fenn, mert van olyan helyisége az adótárgynak, amely kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiségnek minősül. A vonatkozó háttérszabályozás értelmében e mentesség vonatkozásában a háziorvosi ellátás alatt a területi ellátási kötelezettség körében az egészségügyi alapellátásról szóló törvény szerint a háziorvos, a házi gyermekorvos, a fogorvos által nyújtott egészségügyi ellátás értendő, azaz építményadó- mentességet – ezen a jogcímen – az ilyen ellátás céljára szolgáló helyiség élvezhet.

Ennél a mentességi jogcímnél, mivel nem az egész adótárgyra vonatkozik, hanem csak a konkrét, a mentességi feltételeknek megfelelő helyiség(ek)re, így meg kell jelölni a mentességet élvező helyiség hasznos alapterületét vagy – kizárólag a korrigált forgalmi érték alapú adóztatás esetén – ennek a helyiségnek a korrigált forgalmi értékét.

3. Ebbe a sorba X-et kell tenni, ha az adótárgy, azaz az ingatlan a magyar építészetéről szóló törvény szerint műemléknek minősül a megszerzésének évében és az azt követő három évben.

4. Ebbe a sorba akkor kell X-et tenni, ha az adótárgy - az egyes sportcélú állami tulajdonú vagyonelemek ingyenes tulajdonba adásáról, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2025. évi XLVI. törvény, és a Magyarország 2026. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2025. évi LI. törvény szerinti - vagyonjuttatással az állam által sportcélú közfeladat ellátása, közösségi sportcélú használat biztosítása érdekében, ingyenesen sportszervezet vagy országos sportági szakszövetség tulajdonába adott ingatlanvagyon.

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről:

Ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (azaz a műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott építési engedély vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentesülhet az adó alól. E mentesség alkalmazásában felújítás alatt a műemléképület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítást kell érteni, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.

A kulturális örökség elemei közül a műemlékekre vonatkozó szabályozás a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (*a továbbiakban: Méptv.*) újraszabályozásra került. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosítása megteremtette az örökségvédelmi szabályozás és az építésügyi szabályozás közötti kapcsolatot a műemlékekre és az emlékhelyek védelmére vonatkozóan, a jogszabálmódosítás a kulturális örökség más elemeit nem érintette.

A Htv. 2024. október 1-jétől hatályos szabálya szerint, ha az önkormányzati rendelet alapján helyi emléknak vagy nemzeti emléknak minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (*lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész*) – a Htv.-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén – a felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő 3 egymást követő adóévben mentes az adó alól [*Htv. 13/A. § (1) bekezdés*].

Helyi emléknak minősül a hazánk építészeti örökségének a helyi, települési, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít (*Méptv. 16. § 58. pont*).

Ebben a blokkban nyilatkozhat az **1. sorban** szereplő négyzetbe tett X-el az adózó arról, hogy a mentességet igénybe kívánja venni. A kérelem ilyen előterjesztése egyúttal arra vonatkozó nyilatkozat is, hogy az adóalany az adatbejelentéssel érintett építmény kapcsán a mentességi feltételeknek megfelel.

A **2. sorba** kell beírni azt a dátumot, amikor az építési, vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedik vagy véglegessé vált.

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Ebben a blokkban azokat a mentességi jogcímeket kell rögzíteni, amelyek nem a Htv. alapján, hanem kizárólag a Htv. felhatalmazása alapján kiadott önkormányzati adórendelet alapján állnak fenn. A VII. blokkban már feltüntetett törvényi mentességi tényállásokat így itt nem kell szerepeltetni.

Az Önkormányzati rendeleti adókedvezmény sorba akkor kell X-et tenni, ha az önkormányzat rendeleti úton adókedvezményt vezetett be, melyet Ön szeretne érvényesíteni, azt konkrétan majd a X. blokkban kell szerepeltetni, és kiválasztani a kedvezmény jogcímét.

- | | | |
|--------------------------|---|----------|
| ☐ | A lakás utáni járó helyi egri adókedvezmény igénybevételéhez a nyomtatvány X. blokkját is ki kell töltenie! | jogcímen |
| ☐ | Lakás céljára szolgáló építmény után, ha az adóalany az adóév első napján azt ténylegesen (élettvitelszerűen) lakóhelyként használja 50%-os adókedvezményre jogosult. | jogcímen |
| ☐ | Az egy háztartásban három vagy több gyermeket nevelő magánszemély a lakás céljára szolgáló építmény után, ha az adóév első napján azt ténylegesen (élettvitelszerűen) lakóhelyként használja 100%-os mértékű helyi adókedvezményre jogosult. | jogcímen |
| ☐ | Az öregségi nyugdíjra jogosult vagy megváltozott munkaképességű magánszemély a lakás céljára szolgáló építmény után, ha az adóalany az adóév első napján azt tényleges (élettvitelszerűen) lakóhelyként használja 100%-os mértékű adókedvezményre jogosult. | jogcímen |
| ☐ | A rehabilitációs ellátásra, rokkantsági ellátásra jogosult magánszemély lakás céljára szolgáló építmény után, ha az adóalany az adóév első napján azt tényleges (élettvitelszerűen) lakóhelyként használja 100%-os mértékű adókedvezményre jogosult. | jogcímen |

X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok:

Itt kell bemutatni az adatbejelentéssel érintett adótárgy azon sajátosságait, illetve az adóalany azon körülményeit, amelyek relevánsak abban az esetben, ha az önkormányzati adórendelet pl. övezetenként, adótárgy-fajtánként - az adóalanyok helyzetére figyelemmel vagy más megfontolásból – többféle adómértéket határoz meg.

Nagyon fontos az alábbi mezők pontos és precíz kitöltése, hiszen ez nagyban befolyásolhatja az adókötelezettséget, és a helytelen kitöltése bírságot is vonhat a későbbiekben maga után!

Az építmény az adóév első napján **belvárosban** helyezkedik el. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 1. pontja)

Az építmény az adóév első napján **külvárosban** helyezkedik el. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 10. pontja)

Az építmény az adóév első napján **külterületen** helyezkedik el. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 9. pontja)

Az építmény az adóév első napján **lakás céljára szolgál**. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 11. és 19. pontja)

Az építmény az adóév első napján **üzleti célt szolgál**. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 19. pontja)

Eger MJV Önkormányzati rendeleti adókedvezményei

A megfelelő sorokat ki kell tölteni, ha helyi adókedvezményt kíván érvényesíteni!

- **Lakás céljára szolgáló építmény után**, ha az adóalany az adóév első napján **azt ténylegesen (éltvitelszerűen) lakóhelyként használja** - lakcímet igazoló hatósági igazolvány szerint is - **50%-os** mértékű **adókedvezményre** jogosult
- Az **egy háztartásban három vagy több gyermeket nevelő magánszemély** a **lakás céljára** szolgáló építménye után, ha az adóév első napján **azt ténylegesen (éltvitelszerűen) lakóhelyként használja** **100%-os** kedvezményre jogosult.
- Az **öregségi nyugdíjra, rehabilitációs ellátásra, rokkantsági ellátásra jogosult magánszemély**, valamint a **megváltozott munkaképességű személy** a **lakás céljára** szolgáló építménye után **100 %-os** kedvezményre jogosult.

Önkormányzati helyi adókedvezményt kívánok igénybe venni és a lakásban az adóév első napján a lakcímet igazoló hatósági igazolvány adatai szerint **állandó bejelentett lakcímmel rendelkezem és azt éltvitelszerűen lakásként is használom**. (igen/nem)

A lakcímet igazoló **hatósági igazolvány száma és bejelentési ideje** (év.hó.nap)

Önkormányzati helyi adókedvezményt kívánok igénybe venni és **3 vagy több gyermeket nevelek a lakhelyül szolgáló lakásban** (1) **gyermek neve és születési ideje** (év.hó.nap):

Önkormányzati helyi adókedvezményt kívánok igénybe venni és **3 vagy több gyermeket nevelek a lakhelyül szolgáló lakásban** (2) **gyermek neve és születési ideje** (év.hó.nap):

Önkormányzati helyi adókedvezményt kívánok igénybe venni és **3 vagy több gyermeket nevelek a lakhelyül szolgáló lakásban** (3) **gyermek neve és születési ideje** (év.hó.nap):

Önkormányzati helyi adókedvezményt kívánok igénybe venni és **3 vagy több gyermeket nevelek a lakhelyül szolgáló lakásban** (4) **gyermek neve és születési ideje** (év.hó.nap):

Önkormányzati helyi adókedvezményt kívánok igénybe venni és **3 vagy több gyermeket nevelek a lakhelyül szolgáló**

lakásban (5) **gyermek neve és születési ideje** (év.hó.nap):

Öregségi nyugdíjasként önkormányzati helyi adókedvezményt kívánok igénybe venni **a lakhelyül szolgáló lakás** után (nyugdíjas törzsszáma)

Fogyatékosági támogatásra jogosultként önkormányzati helyi adókedvezményt kívánok igénybe venni a lakhelyül szolgáló lakás után (a fogyatékosági támogatásra jogosító határozat száma)

Megváltozott munkaképességű személyként önkormányzati helyi adókedvezményt kívánok igénybe venni a lakhelyül szolgáló lakás után (a megváltozott munkaképességet igazoló határozat száma)

Nyilatkozom, hogy a lakás életvitelszerű lakhelyemként szolgál. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 11. és 19. pontja)

XI. Aláírás, felelősségvállalás az adatbejelentés valós tartalmáért.

Ez a blokk értelemszerűen töltendő ki.

„B” JELŰ BETÉTLAP

Ezt a betétlapot kell kitölteni – a Főlap mellett – akkor, ha az adatbejelentés tárgya **kereskedelmi egység, szállásépület** vagy **egyéb nem lakás céljára szolgáló épület**.

A betétlapot annyi példányban kell kitölteni, ahány kereskedelmi egység, szállásépület vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló épület Htv-beli fogalmának megfelelő adótárgy fellelhető az adott helyrajzi számú ingatlanon. Például, ha egy adott üzletházban (plázában) több önálló adótárgynak minősülő épületrész (a szabadból vagy a közös közlekedőből önállóan megközelíthető üzlet) található, vagy egy helyrajzi számon több önálló szállásépület (pl. apartmanház) van, akkor az egyes adótárgyakról önálló betétlapon kell az adatbejelentést megtenni.

Amennyiben több adótárgy van, a betétlapot sorszámozni kell, a lap tetején lévő „Betétlap sorszáma:” rovaton! Például, ha egy helyrajzi szám alatti ingatlanon található egy kiskereskedelmi egység (bolt) és egy raktár, akkor a bolt sorszáma lesz „1.”, a raktár sorszáma lesz: „2.”

A Htv. meghatározza az értelmező rendelkezések körében, hogy az építményadó-szabályozás vonatkozásában mit kell a fenti fogalmak alatt érteni.

Eszerint **kereskedelmi egység:** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékkeremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyraltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszerárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

A **szállásépület** az a kereskedelmi egység, mely szálláshely-szolgáltatás nyújtására alkalmas, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész. Az **egyéb nem lakás céljára szolgáló épület** pedig az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsnek, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшáznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész.

I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását vagy a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadását követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.

1. Ebben a sorban kell jelölni, hogy az adatbejelentést újonnan létrejövő adótárgyról teszi-e az adatbejelentést benyújtó.

Ezen túlmenően a megfelelő sor melletti négyzetbe tett X-el azt is jelölni kell, hogy az új építmény adótárgy esetében milyen

aktus generálta az adókötelezettség keletkezését:

- Használatbavételi vagy fennmaradási engedély jogerőre emelkedése, véglegessé válása (1.1. sor), vagy
- A használatbavétel tudomásulvételéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása (1.2. sor), vagy
- Egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiadása (1.3. sor) vagy
- Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény tényleges használatba vétele (1.4. sor).

2. Ebben a sorban azt kell jelölni, ha az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának az oka, az adóalany tulajdonszerzése, értve ezalatt – többek között – az adásvételt, öröklést, ajándékozást, elbirtoklást is.

3. Itt kell jelölni azt, ha az adótárgy utáni adókötelezettség vagyoni értékű jog keletkezése miatt jön létre.

4. Itt kell azt jelölni, ha az adóalanyiság a vagyoni értékű jog megszűnése miatt jön létre. Ez tulajdonképpen az az eset, amikor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog megszűnése miatt a tulajdonos adóalanyisága jön létre (éled fel).

5. Ebbe a sorba akkor kell X-et tenni, ha az önkormányzat újonnan vezeti be az illetékességi területén az építményadót, tehát nem az adóalany személyében vagy az adótárgy jellegében történő változás generálja az adókötelezettséget, hanem a települési (kerületi) adórendelet elfogadása.

Végezetül az I. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

II. Adókötelezettség változására okot adó körülmény és időpontja:

A Htv. vonatkozó rendelkezése értelmében az adókötelezettséget érintő változást *(így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését)* a következő év első napjától kell figyelembe venni.

Ebben a blokkban kell jelölni, ha az adókötelezettség változására okot adó körülmény, az adóalap megváltozik. Ilyen eset fordulhat elő, ha változik valamely okból az adóköteles adóalap *(hasznos alapterület)* nagysága. *(pl. hozzáépítés miatt)*

Itt kell jelölni az egyéb, adókötelezettségben változást jelentő körülmény bekövetkezését, illetve annak mibenlétét kifejteni.

A II. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettségben bekövetkező változásra okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

III. Adókötelezettség megszűnésére okot adó körülmény és időpontja:

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

Ezen blokk egyes soraiban az építményadó-kötelezettség megszűnésének az okát kell a sorban elhelyezett, négyzetbe tett X-el megjelölni. Megszűnhet az adókötelezettség, ha:

- az építményt lebontják (1. sor)
- az építmény megsemmisül (2. sor)
- az építményt elidegenítik (pl. adásvétel, ajándékozás útján) (3. sor)
- az építményen vagyoni értékű jogot alapítanak (ebben az esetben a tulajdonos adókötelezettsége megszűnik, helyette ugyanis a vagyoni értékű joga okán annak a jogosítottja lesz az adó alanya (4. sor)
- az építményen fennálló vagyoni értékű jog megszűnik (ebben az esetben ennek a megszűnő jognak a jogosítottja esetében szűnik meg az adóalanyiság, helyette az adótárgy tulajdonosa lesz az építményadó alanya) (5. sor)

A III. blokk záró részében meg kell adni az adókötelezettség megszüntetésére okot adó körülmény bekövetkeztének pontos naptári dátumát.

IV. Az építmény címe

Itt fel kell tüntetni az adótárgy épület/épületrész pontos címét, helyrajzi számát.

V. Az építmény fajtája:

Ebben a blokkban, a megfelelő négyzetbe tett X elhelyezésével azt kell jelölnie az adózónak, hogy a konkrét betétlappal érintett adótárgy

- kereskedelmi egység
- szállásépület, vagy
- egyéb nem lakás céljára szolgáló épület.

Az egyes fajták alábontása során jelölni kell azt is, hogy a nyomtatvány fő fajta kategóriájának melyik alkategóriájába sorolandó az épület/épületrész.

V. Az építmény fajtája		
☐ Kereskedelmi egység	☐ Szállásépület	☐ Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület
Ennek jellege	Ennek jellege	Ennek jellege
☐ kereskedelmi üzlet, bolt abc, áruház, üzletház	☐ szálloda	☐ üzem, üzemcsarnok, gyár
☐ csárda, bisztró, borozó, söröző, büfé, cukrászda, kávézó, étterem	☐ hotel	☐ műhely, szervíz
☐ iroda, műterem	☐ panzió	☐ garázs, gépjárműtároló
☐ kórház, rendelő, szanatórium, gyógyszertár	☐ fogadó	☐ raktár
☐ egyéb	☐ motel	☐ üvegház
	☐ szálló	☐ pince
	☐ vendégház	☐ prэшház
	☐ hostel	☐ hűtőház
	☐ egyéb	☐ gazdasági épület
		☐ egyéb

VI. Az építményadó alapja:

Az építményadó alapja az adótárgy építmény (épület, épületrész) **hasznos alapterülete**.

A 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 (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.

A fenti definíció értelmezése vonatkozásában kiegészítő helyiség alatt (amely, ha lakáshoz vagy üdülőhöz tartozik nem számítandó bele az adóalapot képező hasznos alapterületbe) a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince értendő, ide nem értve a gépjárműtárolót.

1. Ide kell beírni az adótárgy építmény hasznos alapterületét, ha az önkormányzat a hasznos alapterület szerinti építményadót vezette be.

VII. A Htv. által biztosított törvényi adómentesség igénybevétele:

Tekintettel arra, hogy a „B” betétlapot a kereskedelmi egység (szálláshely) illetve az egyéb nem lakás céljára szolgáló épület kategóriába sorolandó adótárgyak esetében kell kitölteni, így ennél a bloknál a Htv-ben rögzített adómentességek közül – értelemszerűen – csak azok jelölhetők, amelyek ezen adótárgyak esetében is értelmezhetők.

1. Ebben a sorban kell jelölni, ha a mentesség azért áll fenn, mert van olyan helyisége az adótárgynak, amely kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiségnek minősül. A vonatkozó háttérszabályozás értelmében e mentesség vonatkozásában a háziorvosi ellátás alatt a területi ellátási kötelezettség körében az egészségügyi alapellátásról szóló törvény szerint a háziorvos, a házi gyermekorvos, a fogorvos által nyújtott egészségügyi ellátás értendő, azaz építményadó- mentességet – ezen a jogcímen – az ilyen ellátás céljára szolgáló helyiség élvezhet.

Ennél a mentességi jogcímnél, mivel nem az egész adótárgyra vonatkozik, hanem csak konkrét, a mentességi feltételeknek megfelelő helyiség(ek)re kell megjelölni a mentességet élvező helyiség hasznos alapterületét vagy – kizárólag a korrigált forgalmi érték alapú adóztatás esetén – ennek a helyiségnek a korrigált forgalmi értékét.

2. Ebbe a sorba X-et kell tenni, ha az adótárgy épület radioaktív hulladék elhelyezésére szolgáló építmény.

3. Kiegészítő nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény esetén ebbe a sorba kell jelölést tenni.

4. Ebbe a sorba X-et kell tenni, ha az adótárgy, azaz az ingatlan a magyar építészetéről szóló törvény szerint műemléknek minősül a megszerzésének évében és az azt követő három évben.

A mentesített összegnek az illetékes önkormányzat rendeletében megállapított mértékkel számított értéke – a természetes személy tulajdonos kivételével – ingatlanonként nem lehet több 100 millió eurónak megfelelő forintösszeegnél.

5. Az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építmény az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban nem ilyenként feltüntetett, de az építmény fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági igazolás szerint állattartásra, növénytermesztésre szolgáló és használt építmény és az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó – ilyenként használt – tároló építmény.

Az adótárgy építmény építményadó-mentessége ezen tényállás esetén tehát három feltétel egyidejű megvalósulásakor áll fenn:

- az ingatlan-nyilvántartási állapot utaljon arra, hogy az adótárgy állattartási vagy növénytermesztési célt szolgál,
- maga az adóalany használja ezt az építményt, és
- állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez (például istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló) kapcsolódóan.

Az említett három feltétel egyidejű fennállása esetén az ebben a sorban szereplő négyzetbe kell X-et tenni.

2025. január 1-jétől az adómentesség **ingatlan-nyilvántartási állapothoz kötődő feltétele az építmény fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági igazolással is igénybe vehető.** [Htv. 13. § (1) bekezdés e) pont].

6. Ebbe a sorba akkor kell X-et tenni, ha az adótárgy - az egyes sportcélú állami tulajdonú vagyonelemek ingyenes tulajdonba adásáról, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2025. évi XLVI. törvény, és a Magyarország 2026. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2025. évi LI. törvény szerinti - vagyonjuttatással az állam által sportcélú közfeladat ellátása, közösségi sportcélú használat biztosítása érdekében, ingyenesen sportszervezet vagy országos sportági szakszövetség tulajdonába adott ingatlanvagyon.

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről:

Ha a műemléki értékű külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (azaz a műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy

(lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a felújításra kiadott építési engedély vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentesülhet az adó alól. E mentesség alkalmazásában felújítás alatt a műemléképület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítást kell érteni, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.

A kulturális örökség elemei közül a műemlékekre vonatkozó szabályozás a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben *(a továbbiakban: Méptv.)* újraszabályozásra került. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosítása megteremtette az örökségvédelmi szabályozás és az építésügyi szabályozás közötti kapcsolatot a műemlékekre és az emlékhelyek védelmére vonatkozóan, a jogszabálmódosítás a kulturális örökség más elemeit nem érintette.

A Htv. 2024. október 1-jétől hatályos szabálya szerint, ha az önkormányzati rendelet alapján helyi emléknak vagy nemzeti emléknak minősülő műemléki védelem alatt álló épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy *(lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész)* – a Htv.-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén – a felújításra kiadott engedély véglegessé válását követő 3 egymást követő adóévben mentes az adó alól *[Htv. 13/A. § (1) bekezdés]*.

Helyi emléknak minősül a hazánk építészeti örökségének a helyi, települési, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít *(Méptv. 16. § 58. pont)*.

Ebben a blokkban nyilatkozhat az **1. sorban** szereplő négyzetbe tett X-el az adózó arról, hogy a mentességet igénybe kívánja venni. A kérelem ilyen előterjesztése egyúttal arra vonatkozó nyilatkozat is, hogy az adóalany az adatbejelentéssel érintett építmény kapcsán a mentességi feltételeknek megfelel.

2. Ebbe a sorba kell beírni azt a dátumot, amikor az építési, vagy örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedik vagy véglegessé vált.

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Ezen építmény fajták esetében nincs helyi Önkormányzati adókedvezmény

X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok:

Nagyon fontos az alábbi mezők pontos és precíz kitöltése, hiszen ez nagyban befolyásolhatja az adókötelezettséget, és a helytelen kitöltése bírságot is vonhat a későbbiekben maga után!

Az építmény az adóév első napján **belvárosban** helyezkedik el. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 1. pontja)

Az építmény az adóév első napján **külvárosban** helyezkedik el. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 10. pontja)

Az építmény az adóév első napján **külterületen** helyezkedik el. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 9. pontja)

Az építmény az adóév első napján **bolti nagykereskedelmi és kiskereskedelmi tevékenység** céljára szolgáló építmény és annak hasznos **alapterülete az 500 négyzetmétert meghaladja**. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 2. pont)

Az építmény az adóév első napján **távközlési, energiaellátó vállalkozási tevékenység** céljára szolgáló építmény és annak hasznos **alapterülete az 500 négyzetmétert meghaladja**. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 2. pont)

Az építmény az adóév első napján **pénzügyi intézményi, hitelintézeti, pénzügyi vállalkozási, biztosítási, egyéb pénzügyi tevékenység** céljára szolgál. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 7. pontja)

A nem lakás céljára szolgáló építmény az adóév első napján **üzleti célra szolgál**. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 19. pontja)

Az építmény az adóév első napján **gyorsétterem lánc céljára** szolgál. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 5. pontja)

Az építmény az adóév első napján **kiemelt kereskedelmi övezetbe** tartozik. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 8. pontja)

Az építmény az adóév első napján **kiemelt kereskedelmi övezetbe** tartozik és **mélygarázs, parkoló** céljára szolgál.
(igen/nem)
(ÖR. 2.§ 8. pontja)

Az építmény az adóév első napján **a szerencsejáték szervezéséről szóló 1991. évi XXXIV. törvényben foglalt tevékenység célra** szolgál. (igen/nem)

Az építmény az adóév első napján **szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg a nevelési-oktatási intézmények céljára** szolgál. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 14. 17. 20 pontja)

Az építmény az adóév első napján **pince céljára** szolgál. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 16. pontja)

Egy helyrajzi számon lévő nem lakás céljára szolgáló építmény(ek) **összesített adóköteles hasznos alapterületei együttesen meghaladják az 500 négyzetmétert.** (igen/nem)

A szőlőtermelés és szőlőbor feldolgozás céljára használt építmény, amennyiben annak hasznos együttes alapterülete az **500 négyzetmétert meghaladja.** (igen/nem)

Az **amatőr és versenysport** céljára használt építmény, amennyiben annak hasznos együttes alapterülete az **500 négyzetmétert meghaladja.** (igen/nem)

A húsfeldolgozás vagy malomipari tevékenység vagy kenyér és friss pékáru, vagy tejtermék gyártása céljára szolgáló építmény, amennyiben annak hasznos **együttes alapterülete az 500 négyzetmétert meghaladja.** (igen/nem)

Pincének minősülő építmény, ha annak hasznos alapterülete **nem éri el a 150 négyzetmétert.** (igen/nem)
(ÖR. 1.§ 4. pont)

Pincének minősülő építmény üzleti célra szolgál. (igen/nem)
(ÖR. 2.§ 19. pont)

2026. január 1-jétől - a rendelet módosítás következtében - **mentesek lettek az adókötelezettség alól a magánszemély adózó tulajdonában lévő, nem üzleti célt szolgáló és 150 m² alapterületet el nem érő pincék.** (ÖR. 1.§ (4) bek.)

A Htv. 43.§ (2) bekezdésének felhatalmazása alapján – szintén 2026. évtől – **mentesülnek a magánszemély adózók az építményadó adatbejelentési kötelezettség alól is, ha üzleti célt nem szolgáló 150 m² alapterületet el nem érő pince után adómentesség illeti meg őket.** (ÖR. 7.§ (2) bek.)

Itt kell bemutatni az adatbejelentéssel érintett adótárgy azon sajátosságait, illetve az adóalany körülményeit, amelyek relevánsak abban az esetben, ha az önkormányzati adórendelet – pl. övezetenként, adótárgy-fajtánként, az adóalanyok helyzetére figyelemmel vagy más megfontolásból – többféle adómértéket határozott meg.

XI. Aláírás, felelősségvállalás az adatbejelentés valós tartalmáért.

ADATBEJELENTÉS AZ ÉPÍTMÉNYADÓRÓL MEGÁLLAPODÁS

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény az építményadóban lehetővé teszi azt, hogy több személy is lehet alanya az adónak, például több tulajdonosa van a lakásnak, a garázsnek, vagy más adóköteles építménynek, akkor közülük – a többiek által erre felhatalmazott személy – egyik adóalany „tartsa a kapcsolatot” az Önkormányzati adóhatósággal. Ez azt jelenti, hogy ez az egy, a többi adóalany által megbízott adóalany nyújtja be az adótárgyra vonatkozó adatbejelentést, illetve ez az egy személy kap határozatot arról, hogy mennyi helyi adót kell fizetni a szóban forgó ingatlan után.

A megállapodás alapján benyújtott adatbejelentés tehát csak abban az esetben következhet be, ha az adótárgy ingatlan (építmény) után az adóalanyiság egyidejűleg több személy vagy szervezet esetében áll fenn. Ez azt jelenti, hogy ha az adótárgy építményen,

- több személynek (szervezetnek) áll fenn tulajdonjoga (az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll),
- vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – Htv. szerinti – vagyoni értékű joga.

Ezen esetekben ezek a személyek írásban megkötött és az Adóhatósághoz benyújtott megállapodásukban az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel **egy tulajdonost vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjai közül egy személyt (szervezetet) is felruházhatnak**. Ez a lehetőség azonban csak akkor áll fenn, ha a megállapodásban valamennyi tulajdonos (vagyoni értékű jog jogosítottja) részt vesz. Például, ha a lakásnak 4 tulajdonosa van, akkor egy erről szóló megállapodás megkötése esetén elegendő erről az adótárgyról egy – a három tulajdonostárs által erre felruházott – tulajdonostársnak egy adatbejelentési nyomtatványt benyújtania.

Fontos, hogy a megállapodási nyomtatványt helyrajzi számonként külön-külön kell benyújtani.

A megállapodás vonatkozik valamennyi, az adott helyrajzi számon lévő adótárgyra (például, ha egy helyrajzi számon lévő telken található egy lakás és egy üzlet, melyeknek külön helyrajzi száma nincs, akkor mindkettőre vonatkozik a nyilatkozat).

I. Az adónem jelölése

Ebben a blokkban kell – az adónem neve melletti négyzetbe X-et téve – jelölni azt, hogy a konkrét, több adóalany között létrejött megállapodás mely adónemre vonatkozik: **építményadó**ra, (telekadóra vagy magánszemély kommunális adójára, de ezek az adónemek Egerben nincsenek bevezetve)

II. Az ingatlan

1. Ennél a résznél az adatbejelentés tárgyát képező adótárgy ingatlan (épület/épületrész) fellelhetőségi, illetve természetbeni címadatai rögzítendőek.

2. Meg kell adni továbbá az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban rögzített helyrajzi számát is.

III. Az adatbejelentés benyújtója

Ezt a részt értelemszerűen kell kitölteni az adatbejelentő személyes vagy ha az szervezet, akkor annak szervezeti adataival.

IV. A megállapodás

Ebben a blokkban az adatbejelentésre kijelölt adóalany kivételével az adott adótárgy vonatkozásában adóalanynak minősülő tulajdonosok és/vagy vagyoni értékű jog jogosítottok nyilatkoznak személyes adataik megadásával arról, hogy a II. pont szerinti ingatlan adótárgy vonatkozásában az adóval kapcsolatos kötelezettségeket a nevükben a III. pont szerinti személy teljesíti, illetve szintén a III. pont szerinti személy az, aki a nevükben az adóval kapcsolatos jogokat gyakorolja.

Fontos rögzíteni, hogy a megállapodás aláírása nem eredményezi a megállapodás alapján kvázi meghatalmazást adó adóalanyok adóalanyiságának a megszűnését az adatbejelentés alól. A megállapodás megkötése mindössze adminisztrációs egyszerűsítést eredményez, ami abban nyilvánul meg, hogy az adatbejelentést egy adott adótárgy után egy adózótól kapja meg az Adóhatóság, illetve ez az egy adózó az, aki kézhez veszi az adótárgy utáni adómegállapító határozatot.

A helytállási kötelezettsége ugyanakkor a megállapodásban szereplő adótárgy utáni adó megfizetéséért valamennyi adóalanynak továbbra is fennáll, s amennyiben az adókötelezettség nem teljesítése miatt végrehajtási eljárás indul, annak címzettje jogszerűen lehet nemcsak a megállapodás alapján adatbejelentésre kijelölt személy, hanem valamennyi adóalany.

Amennyiben a megállapodást kötő adóalanyok száma több, mint amennyi feltüntetésére a nyomtatvány-forma jelenleg módot ad, akkor **a sorok száma a IV. blokkban korlátlanul bővíthető az adóalanyok által**.

Ezt úgy tudja megtenni, ha a nyomtatvány Tulajdoni hányadánál az első (számláló) sárga mezőjébe klikkel és utána a zöld nyíllal bővíti.

IV. Megállapodás

Alulírott tulajdonosok és/vagy vagyoni értékű jog jogosítottak kijelentjük, hogy a II. pont szerinti ingatlan vonatkozásában az adóval kapcsolatos kötelezettségeket a III. pont szerinti személy teljesíti, illetve az adóval kapcsolatos jogokat gyakorolja.

Adóalany 1.

Minősége

Neve

Tulajdoni (jogosultsági) hányad

/ 4 0,00 %

Születési helye

város/község, ideje

ÉÉÉÉ'HH'?

Anyja neve

Adóazonosító jele

Adószáma

Székhelye, lakóhelye

ország

irányítószám

város/község

1



Adóalany 1.

Minősége

Neve

Tulajdoni (jogosultsági) hányad

/ 4 0,00 %

Születési helye

város/község, ideje

ÉÉÉÉ'HH'?

Anyja neve

Adóazonosító jele

Adószáma

Székhelye, lakóhelye

ország

irányítószám

város/község

i

-

1



Ismétlődő elem hozzáadása az aktuális után

HUN

községi neve

községi jellege

hátsószám

épület

lépcsőház

emelet (szint)

ajtó

helyrajzi szám

Helység

ÉÉÉÉ'HH'NN

dátum

adóalany aláírása

V. Aláírás, felelősségvállalás a megállapodási nyomtatvány valós tartalmáért.

Ez a blokk értelemszerűen töltendő ki. A nyomtatvány aláírására a megállapodásban az adatbejelentésre, Adóhatósággal való kapcsolattartásra felhatalmazott adóalany vagy annak képviselője jogosult.

Eger, 2025. november 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