

**A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2011. ( ) rendelete  
a helyi építmény- és telekadóról**

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában meghatározott jogkörében eljárva, a helyi adókról szóló többször módosított és kiegészített 1990. évi C. törvény 1.§-ában adott, felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

**I. rész  
Általános rendelkezések**

**Az adó megállapítása és az adókötelezettség  
1.§**

A Ferencvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási illetékességi területén e rendeletével a következő helyi adó típusokat vezeti be:

- a) építményadó;
- b) telekadó.

**2.§**

- (1) E rendelet alkalmazásában adóalanynak minősül és a rendelet hatálya kiterjed:
  - a) a magánszemélyekre;
  - b) a jogi személyekre;
  - c) a jogi személyiség nélküli gazdasági társaságokra;
  - d) a magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülése.
- (2) E rendelet hatálya nem terjed ki,
  - a) a Magyar Nemzeti Bankra;
  - b) a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-re.;
  - c) az Államadósság Kezelő Központ Rt-re.;
  - d) a büntetés-végrehajtásért felelős miniszter felügyelete alá tartozó büntetés-végrehajtási vállalatra és annak a fogvatartottak foglalkoztatását végző jogutódjára.
- (3) Az (1) bekezdés szerint adóalany a külföldi magánszemély és szervezet is, feltéve, hogy, ha adómentességét nemzetközi szerződés vagy viszonyosság nem biztosítja. A viszonyosság kérdésében az adópolitikáért felelős miniszter állásfoglalása az irányadó.
- (4) Mentések az adó alól az Észak-atlanti Szerződés Szervezete és az Észak-atlanti Szerződés alapján felállított nemzetközi katonai parancsnokságok.
- (5) Az adókötelezettség kiterjed az Önkormányzat illetékességi területén lévő ingatlantulajdonra, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokra.

## **Feltételes alanyi adómentesség**

### **3.§**

- (1) Mentés mind az építmény-, mind a telekadó megfizetése alól:
- a) társadalmi szervezet
  - b) egyház;
  - c) alapítvány
  - d) közszolgáltató szervezet
  - e) köztisztviselő
  - f) az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár
  - g) a magánnyugdíj-pénztár
  - h) a költségvetési szerv, és a költségvetési szervnek nem minősülő nevelési, oktatási intézmény

abban az adóévben, amelyet megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége, - illetve költségvetési szerv esetében – eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett.

- (2) A feltételek meglétéről az adóalany írásban köteles nyilatkozni az adóhatóságnak.

## **Az adóalap bevallása, az adó megállapítása és megfizetése**

### **4. §**

- (1) Az adózó az adókimutatásához szükséges adatokról (adóalapról) az adókötelezettség keletkezését, vagy a változását követő 15 napon belül bevallást tesz.
- (2) Az adóhatóság a fizetendő adóról, az adófizetés módjáról és idejéről, továbbá, ha a törvény előírja, az adóalapról, az adómentességről vagy adókedvezményről a bevallás (bejelentés) adatai alapján határoz.
- (3) Az adóhatóság által megállapított adót, az adózó félévenként két egyenlő részletben március 15-ig, illetve szeptember 15-ig fizeti be.
- (4) Ha az esedékesség időpontjáig az adókimutatás nem történt meg, az esedékes adót a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül kell megfizetnie.

## **II. rész**

### **Az építményadóra vonatkozó külön rendelkezések**

#### **Adókötelezettség**

##### **5.§**

- (1) Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész.
- (2) Az építményadó alkalmazásában az építményhez tartozik az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges- az épületnek minősülő építmény esetén annak hasznos alapterületével, épületnek nem minősülő építmény esetén az általa lefedett földrészlettel egyező nagyságú- földrészlet.
- (3) Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

#### **Az adó alanya**

##### **6. §**

- (1) Az adó alanya az, aki a naptári év (továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányaduk arányában adóalanyok. Amennyiben az ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. Tulajdonos: az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni.
- (2) Osztatlan közös tulajdon esetén valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatóságnak benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.
- (3) Társasház, - garázs és - üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség.

#### **Adómentesség**

##### **7. §**

- (1) Adómentes:
  - a) a szükséglakás,
  - b) szociális, egészségügyi és gyermekvédelmi, illetőleg a nevelési - oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség,

- c) a költségvetési szerv, az egyház tulajdonában álló építmény,
- d) a magánszemély tulajdonában lévő lakás, amelyben a magánszemély adóalany, illetve annak közeli hozzátartozója életvitelszerűen lakik
- e) az egyéni vagy társas vállalkozás (továbbiakban: vállalkozás) tulajdonában lévő lakás, amely nem a vállalkozás bejegyzett székhelye, telephelye, fióktelepe, levelezési címe, vagy a vállalkozás a tulajdonában lévő lakást nem hasznosítja bérbe- vagy lízingbeadás útján,
- f) a lakás és az üdülő épülethez tartozó kiegészítő helyiségek, az óvóhely (légópince); valamint a lakóközösségek közös tulajdonában és közös használatában lévő helyiségek,
- g) a magánszemélyek tulajdonát képező önálló garázs 16 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó része, valamint a teremgarázsban lévő és magánszemély tulajdonában lévő gépkocsi beállók teljes területe, továbbá a magánszemélyek tulajdonában lévő az ingatlan nyilvántartásban tárolóként bejegyzett helyiségek,
- h) az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló épület vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló épület (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az épületet az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.

### **Műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség**

#### **8.§**

- (1) Ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy az Önkormányzat rendelete alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (a továbbiakban: műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) 2008. január 1-jét követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.
- (2) 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. Az adó alanya az (1) bekezdés szerinti mentességet az adóhatóságnál kérelmezheti.
- (3) Az adóhatóság az adómentességre jogosult kérelmét nyilvántartásba veszi és az adót évente megállapítja. A megállapított, de meg nem fizetett adót és az eredeti esedékességtől számított kamatot az adóhatóság az ingatlanra bejegyzett jelzáloggal biztosítja.
- (4) Az adóhatóság az adómentesség időtartamának lejártát követő év január 30-ig megkeresi a műemlékvédelmi hatóságot, hogy igazolja az épület (2) bekezdés szerinti felújításának tényét és a felújítás befejezésének időpontját. A megkeresett hatóság 15 napon belül válaszol a megkeresésre.
- (5) Amennyiben a megkeresés alapján az adóhatóság megállapítja, hogy a (2) bekezdés szerinti felújítás az adómentesség harmadik évének utolsó napjáig megtörtént, akkor a (3) bekezdés szerint nyilvántartott adót és kamatokat törli, valamint haladéktalanul intézkedik az ingatlanügyi hatóságnál a jelzálog jog törlése iránt.

- (6) Amennyiben a megkeresés alapján az adóhatóság azt állapítja meg, hogy a (2) bekezdés szerinti felújítás az adómentesség harmadik évének utolsó napjáig nem történt meg, úgy a (3) bekezdésben nyilvántartott adót s annak a számított kamatait az adózónak - az adóhatóság határozata alapján, a határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül - meg kell fizetnie.
- (7) Ha a mentességi időszak alatt az adóalany személye változik, akkor az új adóalany az adóbevallásának benyújtásával egyidejűleg nyilatkozhat arról, hogy a mentességet a mentességi időszak hátralevő részére is igénybe kívánja venni, azzal, hogy a korábbi adóalany terhére előírt adót és annak számított kamatait – a mentességi feltétel teljesülésének elmaradása esetén-a (6) bekezdésben meghatározottak szerint megfizeti. Ilyen nyilatkozat hiányában az adóhatóság a korábbi adóalanyt terhelő adót és annak számított kamatait a korábbi adóalany terhére az adóalanyiség megszűnését követő február 15-ig határozatban- a határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül való megfizetési határidővel- írja elő. Ha a korábbi adóalany megszűnt vagy elhalálozott, akkor az adóhatóság a korábbi adóalanyt terhelő adót és annak kamatait a korábbi adóalany azon jogutódja számára írja elő, aki/amely az adómentes adótárgyat megszerezte, több ilyen jogutód esetén az adót és annak kamatait az adóhatóság a jogutódok által az adómentes adótárgyon megszerzett tulajdoni hányadok arányában írja elő határozatban.

### **Adófelfüggesztés**

#### **9.§**

- (1) Az a 65. életévét betöltött, vagy életkorától függetlenül legalább 67%-ban rokkant (III. rokkantsági csoport) rokkantnyugdíjas magánszemély, aki egyedül vagy kizárólag ugyanezen feltételeknek megfelelő hozzátartozójával él, a lakcímnnyilvántartás szerint és ténylegesen (életvitelszerűen) is lakóhelyeül szolgáló lakása utáni építményadó-fizetési kötelezettségét illetően adófelfüggesztés iránti kérelemmel élhet az adóhatóság felé. Az adófelfüggesztés időszaka alatt az adót nem kell megfizetni, az egyébként esedékessé váló adó után azonban az adóhatóság az esedékesség napjától az adófelfüggesztés megszűnése napjáig terjedően a mindenkori jegybanki alapkamat mértékével egyező mértékű kamatot számít fel. A kamatot a késedelmi pótlék-számítással azonos módon kell számítani. Az adófelfüggesztés az adóév első napjától, annak (3) bekezdés szerinti megszűnése napjáig tart. Az arra jogosult adózó az adófelfüggesztés iránti kérelmét legkésőbb az adófelfüggesztés időszaka első adóévének január 15. napjáig nyújthatja be az adóhatóságnál. Az ezen időpontot követően beérkezett kérelmeket az adóhatóság az adóévet követő év első napjától veszi figyelembe.
- (2) Az adóhatóság az adófelfüggesztésre jogosultnak az adófelfüggesztés iránti kérelmét nyilvántartásba veszi. Az adóhatóság az adófelfüggesztés időtartama alatt évente az éves adóról határozatot hoz, amely tartalmazza az adófelfüggesztéssel kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket.
- (3) Az adófelfüggesztés megszűnik a lakás elidegenítése, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel létrejövő vagyoni értékű jog alapítása esetén az átruházásról (alapításról) szóló szerződés ingatlanügyi hatóságához való benyújtásának napjával, az adózó halálával a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedése napjával, az adófelfüggesztés iránti kérelem

írásban történő visszavonása esetén a visszavonás bejelentésének napjával. A megszűnés tényét a kötelezett a megszűnés napjától számított 8 napon belül bejelenti az adóhatóságnak. Az adóhatóság az adófelfüggesztés időtartamára eső, esedékké váló adó és annak kamatai megfizetéséről az adófelfüggesztés megszűnését követően határozatot hoz.

- (4) A (3) bekezdés alkalmazásában kötelezettek minősül a lakástulajdon, illetőleg a tulajdoni hányad elidegenítése, a vagyoni értékű jog alapítása esetén a jelzálogjoggal biztosított követelés erejéig a tulajdonjogot (vagyoni értékű jogot) szerző fél, a megszerzett tulajdoni hányada, illetőleg vagyoni értékű jog értékének arányában, az azon felüli követelést illetően az adófelfüggesztési jog jogosultja; az adófelfüggesztési jog jogosultjának halála esetén a lakás örököse, a megszerzett tulajdoni hányada arányában; az adófelfüggesztés iránti igény visszavonása esetén az adófelfüggesztési jog jogosultja. Amennyiben a lakás örököse az (1) bekezdés szerinti feltételeknek megfelel – legkésőbb a (3) bekezdés szerinti határozat jogerőre emelkedéséig – kérheti az adófelfüggesztést az örökhagyó halála előtti időszakra jutó, korábban felfüggesztett adóra is, feltéve, ha az arra a lakásra vonatkozott, amelyben az örökös a lakcímbeküldés szabályai szerint és ténylegesen (életvitelszerűen) is él.
- (5) Az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek való megfelelés esetén az adóhatóság minden adóév február 15-éig az adóévre előírt adóról szóló határozattal megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tárgyévi adóösszeg és annak e törvény szerinti kamatai jelzálogjog keretén belül történő feljegyzése iránt. Az ingatlanügyi hatóság a megkeresés alapján soron kívül bejegyzi a jelzálogot az ingatlan-nyilvántartásba. Ha a kötelezett a felfüggesztett adót és annak kamatait megfizette, az adóhatóság haladéktalanul intézkedik a jelzálogjog törlése iránt.
- (6) E § alkalmazásában a vagyoni értékű jog értékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. §-ának figyelembevételével kell megállapítani.

### **Adókötelezettség keletkezése és megszűnése**

#### **10.§**

- (1) Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését 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.
- (2) Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni.
- (3) Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.
- (4) Az építmény használatának szüneteltetése az adókötelezettséget nem érinti.

## **Az adó alapja**

### **11.§**

- (1) Az építmény négyzetméterében számított hasznos alapterülete.
- (2) Hasznos alapterület a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 méter. A teljes alapterületbe a lakáshoz, üdülőhöz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az épülethez 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 esetén a pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani. Az egy helyrajzi számon lévő, több azonos fajtájú épület, épületrész esetén ezek összesített hasznos alapterületét kell hasznos alapterület alatt érteni.

## **Az építményadó mértéke**

### **12.§**

- (1) Az adó éves mértéke – a (2) és (3) bekezdésben meghatározott eseten kívül – 1360 Ft/m<sup>2</sup>/év.
- (2) Kizárólag magánszemélyek tulajdonában lévő lakások estében az adó éves mértéke 500 Ft/ m<sup>2</sup>/év.
- (3) Az adó éves mértéke
- a) 1400 Ft/m<sup>2</sup>/év az 1000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó, de 3000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet el nem érő építmény esetében, amelyben irodai vagy kereskedelmi tevékenységet folytatnak,
  - b) 1420 Ft/m<sup>2</sup>/év a 3000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó építmény esetében, amelyben irodai vagy kereskedelmi tevékenységet folytatnak

## **III. rész**

### **A telekadóra vonatkozó külön rendelkezések**

## **Adókötelezettség**

### **13.§**

Adóköteles a Ferencvárosi Önkormányzat illetékességi területén lévő, beépítetlen belterületi földrészlet (telek).

## **Az adó alanya**

### **14. §**

Az adó alanya az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog, illetőleg több tulajdonos esetén a 6. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók.

## **Adómentesség**

### **15.§**

Mentes az adó alól:

- a) az építési tilalom alatt álló telek a tilalom ideje alatt,
- b) a helyi és helyközi tömegközlekedést lebonyolító adóalany, az e célra használt telek után,
- c) az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges – az épületnek minősülő építmény esetén annak hasznos alapterületével, épületnek nem minősülő építmény esetén az általa lefedett földrészlettel egyező nagyságú – földrészlet.
- d) szociális, egészségügyi, gyermekvédelmi, nevelési-oktatási intézmények céljára szolgáló helyiség, a költségvetési szerv, valamint az egyház tulajdonában álló építményekhez tartozó teleknek a teljes területe.
- e) az épülethez, az épületnek nem minősülő építményhez, nyomvonal jellegű létesítményekhez tartozó - jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított - védő (biztonsági) terület,
- f) az erdő művelési ágban nyilvántartott telek.

## **Adókötelezettség keletkezése, és megszűnése**

### **16.§**

(1) Adókötelezettség keletkezik:

- a) a földrészlet belterületbe vonásáról szóló önkormányzati határozat közzétételét, továbbá a telek mezőgazdasági művelés alól való kivonását és/vagy a művelési ág törlését követő év első napján,
- b) a telken lévő építmény megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján.

(2) Az adókötelezettség megszűnik:

- a) a telek külterületté minősítéséről szóló önkormányzati határozat közzététele, továbbá a telek művelési ágba sorolása és tényleges mezőgazdasági művelésének megkezdése félévének utolsó napján.
- b) beépítés esetén a beépítés évének utolsó napján.
- c) építési tilalomnak az év első felében történt kihirdetése esetén a félév utolsó napján

(3) Az adókötelezettségben bekövetkező – (1)-(2) bekezdésben nem említett – változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.



## **Az adó alapja**

### **17. §**

Az adó alapja a telek m<sup>2</sup>-ben számított területe.

## **A telekadó mértéke**

### **18.§**

Az adó évi mértéke: 275 Ft/m<sup>2</sup>/év.

## **Záró rendelkezések**

### **19.§**

- (1) Az e rendeletben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény, valamint az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvényben foglaltak az irányadók.
- (2) E rendelet 2012. január 1. napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építmény- és telekadóról szóló 23/2008. (IX.19.), valamint az azt módosító 30/2008. (XII.19.) és a 23/2009. (XI.04) rendeletei.

Budapest, 2011. november

dr. Bácskai János  
polgármester

dr. Nagy Hajnalka  
jegyző

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a.../2011. (...) rendeletét a helyi építmény- és telekadóról.**

**Határidő: 15 nap**

**Felelős: dr. Nagy Hajnalka jegyző**