

Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 35/1995. (XII. 15.) számú rendelete az építményadóról

Módosítások:
a) 2/1996. (II. 2.) ö.r.
b) 43/1996. (XII. 20.) ö.r.
c) 38/1996. (XII. 5.) ö.r.
d) 25/2000. (X. 14.) ö.r.
e) 37/2001. (X. 12.) ö.r.
f) 42/2002. (XII. 16.) ö.r.
g) 52/2004. (XII. 20.) ö.r.
h) 37/2005. (XII. 16.) ö.r.
i) 37/2006. (XI. 20.) ö.r.
j) 33/2007. (X. 24.) ö.r.
k) 30/2008. (XI. 3.) ö.r.
l) 31/2009. (X. 26.) ö.r.
m) 25/2010. (XI. 2.) ö.r.
n) 37/2010. (XII. 20.) ö.r.
o) 40/2011. (X. 3.) ö.r.
p) 51/2011. (XI. 28.) ö.r.
q) 58/2011. (XII. 15.) ö.r.
r) 13/2012. (V. 2.) ö.r.
s) 32/2012. (X. 16.) ö.r.
t) 40/2012. (XI. 29.) ö.r.
u) 41/2013. (XI. 26.) ö.r.
v) 33/2014. (XII. 27.) ö.r.
z) 25/2015. (XI. 19.) ö.r.
aa) 31/2016. (XI. 17.) ö.r.
ab) 29/2017. (X. 26.) ö.r.
33/2017. (XI. 21.) ö.r.
ac) 24/2018. (XI. 15.) ö.r.
ad-ae) 5/2020. (II. 20.) ö.r.
af-aj) 55/2020. (XI. 26.) ö.r.
ah-aj) 6/2021. (I. 28.) ö.r.
ak) 43/2022. (XI. 24.) ö.r.
al) 54/2022. (XII. 20.) ö.r.
am) 46/2023. (XI. 30.) ö.r.
an) 28/2024. (XI. 28.) ö.r.
3/2024. (XII. 17.) ö.r.
/2025. I. 1. -

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (2)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 23. § (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el¹:

1. § A rendelet hatálya Terézváros Önkormányzata közigazgatási területére terjed ki.

Értelmező rendelkezések²

1/A. §³

E rendelet alkalmazásában:

1. életvitelszerűen otthonául használt ingatlan: A 4. § (1) bekezdésében⁴ felsorolt bármely magánszemély olyan lakása, amelynek vonatkozásában az alábbi feltételek⁵ fennállnak:

- az életviteléhez szükséges tevékenységeket (étkezés, főzés, mosás, családi élet szervezése, közüzemi szolgáltatások igénybevétele stb.) rendszeresen, legjellemzőbben folytatja,
- ezen lakóingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti címe szerepel elsődleges elérési címeként a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál,
- máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen az életviteléhez szükségesen használ.

Életvitelszerű használat igazolása⁶: az életvitelszerű lakóhelyet az adófizetésre kötelezett magánszemély nyilatkozattal és az ezt alátámasztó dokumentumokkal igazolja.

Az adóhatóság az ingatlan életvitelszerű használatát – az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLII. törvény (továbbiakban: Air.) 58. §-a⁷ szerint - vizsgálhatja, ezáltal az adóalany nevére szóló közüzemi számlákat kérhet be, helyszíni szemlét folytathat le, tanúmeghallgatást végezhet.

2.⁸ Nem kizárólag saját ottlakás céljára szolgáló lakás: a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 52. § 8. pontja szerinti lakás, amelyet magánszemély tulajdonosa az 1/A. § 1. pont szerinti használat mellett gazdasági, vagy egyéb jövedelemszerző tevékenység céljára használ, vagy bérbe ad, vagy székhelyként, telephelyként, fióktelepként szerepel bármely hatósági nyilvántartásban.

3. üzlet: kereskedelmi tevékenység folytatása céljából létesített vagy használt épület, illetve önálló rendeltetési egységet képező épületrész, helyiség, ideértve az elsődlegesen raktározás, tárolás célját szolgáló olyan épületet vagy épületrészt is, amelyben kereskedelmi tevékenységet folytatnak.

4.⁹ hosszú távra bérbeadott lakás: határozatlan vagy legalább egyéves időtartamra szóló bérleti szerződés alapján, a magánszemély bérbeadó (tulajdonos és vagyoni értékű jog

¹ a bevezető részt módosította a 43/2022. (XI. 24.) ö.r., hatályos 2023. január 1. napjától

² beiktatta a 25/2015. (XI. 19.) ö.r., hatályos 2016. január 1. napjától

³ módosította a 43/2022. (XI. 24.) ö.r., hatályos 2023. január 1. napjától

⁴ a szövegrészt módosította a 28/2024. (XI. 28.) ö.r. hatályos 2025. január 1. napjától

⁵ a szövegrészt módosította a 28/2024. (XI. 28.) ö.r. hatályos 2025. január 1. napjától

⁶ a szövegrészt módosította a 28/2024. (XI. 28.) ö.r. hatályos 2025. január 1. napjától

⁷ a szövegrészt módosította a 28/2024. (XI. 28.) ö.r. hatályos 2025. január 1. napjától

⁸ módosította a 46/2023. (XI. 30.) ö.r., hatályos 2024. január 1. napjától

⁹ kiegészítette a 28/2024. (XI. 28.) ö.r. hatályos 2025. január 1. napjától

jogosítottja is magánszemély) Htv. 52. § 8. pontja szerinti – a kereskedelmi hatóság szálláshely-nyilvántartásában nem szereplő – lakásának magánszemély bérlő részére kizárólag lakás céljára szolgáló használatra vonatkozó átengedése.

Az önkormányzati adóhatóság a bérleti jogviszony fennállásáról – az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.) 131. § (12) bekezdése szerint – az állami adó- és vámhatóságot hivatalból tájékoztathatja és az általa nyilvántartott adatokra vonatkozóan adatokat igényelhet.

Az adókötelezettség

2. §¹⁰ (1) Adóköteles az építmények közül az Önkormányzat illetékességi területén lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban: építmény).

(2) Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetve hasznosításától függetlenül.

(3)¹¹

Az adóalany

3. §¹²

Adómentesség

4. §¹³ (1) E rendelet alapján mentes az adó alól a magánszemély tulajdonában lévő kizárólag saját ott lakás céljára szolgáló Htv. 52. § 8. pontja szerinti lakás, melyet a tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosultja, illetve azoknak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója igazolhatóan, életvitelszerűen otthonául használ.

(2) Az (1) bekezdés szerinti adómentesség alól kivételt képez az 1/A. § 1. pontja szerinti életvitelszerűen lakott lakás, amely székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként szerepel bármely hatósági nyilvántartásban, valamint az 1/A. § 2. pontjában szereplő lakás.

(3)¹⁴ Mentes az adó alól a magánszemély tulajdonában álló Htv. 52. § 48. pontja szerinti lakáshoz tartozó egy darab gépjárműtároló, amennyiben az alábbi feltételek együttesen fennállnak:

a) a kapcsolódó lakás a 4. § (1) bekezdése alapján mentes az építményadó alól,

b) a magánszemély tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosultja, illetve azok a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója kizárólag a saját tulajdonában vagy üzemeltetésében lévő járművének tárolására használja és annak hasznosításából bevétele, jövedelme nem származik.

c) mentesség ugyanazon adóalany vonatkozásában, a Htv. 52. § 8. pontja szerinti lakásokhoz kapcsolódóan, lakásonként egy gépjárműtároló esetén vehető igénybe.

Adókedvezmény¹⁵

4/A. §¹⁶ (1) Az 1/A. § 4. pontja szerinti hosszú távra bérbeadott lakás után, melyet a magánszemély bérlő az adóév első napján azt ténylegesen (életvitelszerűen) lakóhelyként használ - *figyelemmel a lakcímet igazoló hatósági igazolvány adataira is* – az adóalany a számított adóból 50 %-os mértékű adókedvezményre jogosult.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozott adókedvezmény adatbejelentés benyújtása mellett érvényesíthető. Az adatbejelentés benyújtásakor a kedvezményre való jogosultságot igazolni kell. Az adókedvezmény abban az adóévben illeti meg az adóalanyt, melyben a feltételek meglétét – az adóév március 15-ig - bérleti szerződéssel igazolja és erről írásban nyilatkozott az adóhatóságnál.

¹⁰ módosította a 33/2014 (XI. 27.) ö.r., hatályos 2014. január 1. napjától

¹¹ hatályon kívül helyezte az 55/2020. (XI. 26.) ö.r., hatálytalan 2020. december 1. napjától

¹² hatályon kívül helyezte a 25/2015. (XI. 19.) ö.r., hatálytalan 2016. január 1. napjától

¹³ módosította a 46/2023. (XI. 30.) ö.r., hatályos 2024. január 1. napjától

¹⁴ kiegészítette a 33/2024 (XII. 17.) ö.r., hatályos 2025. január 1. napjától

¹⁵ kiegészítette a 28/2024. (XI. 28.) ö.r., hatályos 2025. január 1. napjától

¹⁶ módosította a 28/2024. (XI. 28.) ö.r., hatályos 2025. január 1. napjától

Az adókötelezettség keletkezése és megszűnése

5. §¹⁷

Az adó alapja

6. § (1) Az építményadó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.

(2)¹⁸

(3)¹⁹

Az adó mértéke

7. § (1)²⁰ Az adó éves mértéke – a (2)-(4) bekezdésekben meghatározott eseteken kívül – 2.700,- Ft/m²,

(2)²¹ A Htv. 52. § 28. pontja szerinti szálláshelyek, valamint az eltérő nyitvatartású üzletek esetében az adó éves mértéke 2.950,-Ft/m²

(3)²² Az 1/A. § 1. pontja szerinti életvitelszerűen lakott lakások esetében, amelyek székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként szerepelnek bármely hatósági nyilvántartásban, az adó éves mértéke 200,- Ft/m²,

(4)²³

Az adó megállapítása és megfizetése

8. §²⁴ (1) Az adóalanynak az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell adatbejelentést²⁵ tennie.

(2) Az adót az adóhatóság kivetéssel állapítja meg.

(3)²⁶ Az adót az adóalanynak két egyenlő részletben - az (5) bekezdés kivételével – az adóév március 15-éig és szeptember 15-éig kell megfizetnie.

(4)²⁷

(5)²⁸

Átmeneti rendelkezések

8/A. §²⁹

Záró rendelkezések

9. § (1)³⁰ E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Htv., Art. és Air. vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Az e rendeletben használt fogalmakra a bevezető részben felsorolt jogszabályok értelmező rendelkezései az irányadók.

(3) Ez a rendelet 1996. január 1-jén lép hatályba.

dr. Borsány György
polgármester

dr. Váriné dr. Kőnig Edit
jegyző

¹⁷ hatályon kívül helyezte a 25/2015. (XI. 19.) ör., hatálytalan 2016. január 1. napjától

¹⁸ hatályon kívül helyezte az 55/2020. (XI. 26.) ör., hatálytalan 2020. december 1. napjától

¹⁹ a rendelkezést az Alkotmánybíróság III/1861-6/2025. számú határozatával megsemmisítette 2022. november 24. napjával

²⁰ módosította a 28/2024. (XI. 28.) ör. hatályos 2025. január 1. napjától

²¹ módosította a 28/2024. (XI. 28.) ör. hatályos 2025. január 1. napjától

²² módosította a 28/2024. (XI. 28.) ör., hatályos 2024. január 1. napjától

²³ a rendelkezést az Alkotmánybíróság III/1861-6/2025. számú határozatával megsemmisítette 2022. november 24. napjával

²⁴ módosította a 25/2015. (XI. 19.) ör., hatályos 2016. január 1. napjától

²⁵ a szövegrészt módosította a 43/2022. (XI. 24.) ör., hatályos 2023. január 1. napjától

²⁶ módosította a 6/2021. (I. 28.) ör., hatályos 2021. február 1. napjától

²⁷ hatályon kívül helyezte a 9/2020. (III. 20.) ör., hatálytalan 2020. szeptember 16. napjától

²⁸ hatályon kívül helyezte a 6/2021. (I. 28.) ör., hatálytalan 2021. szeptember 16. napjától

²⁹ a rendelkezést az Alkotmánybíróság III/1861-6/2025. számú határozatával megsemmisítette 2022. november 24. napjával

³⁰ módosította a 28/2024. (XI. 28.) ör. hatályos 2025. január 1. napjától

