

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2008. november 6.

Dr. Xantus Judit  
Jegyző

## **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

### **55/2008. (XI. 06.) sz. önk. rendelete**

#### **az építményadóról \***

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 10.§ (d) pontjában meghatározott jogkörében eljárva, a helyi adókról szóló többször módosított és kiegészített 1990. évi C. törvény 1.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt, valamint Budapest Főváros Közgyűlésének a helyi adók bevezetéséről szóló többször módosított 5/1991. (II.19.) sz. rendeletében adott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

#### **1. §**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) illetékességi területén e rendeletével építményadót vezet be.

#### **2. §**

##### **Adókötelezettség**

(1) Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül:

- a) a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban: építmény),
- b) egyéni vagy társas vállalkozás tulajdonában lévő lakóingatlan teljes alapterülete, amennyiben az a vállalkozás tevékenységével összekapcsolható, annak céljait szolgálja, és a lakás fenntartásával összefüggő költségeket a vállalkozó a társasági adó, illetve a helyi iparüzési adó alapjának megállapítása során adóalap-csökkentő tényezőként érvényesíti. A vállalkozási tevékenységgel összekapcsolható különösen, ha a lakásingatlan a vállalkozás bejegyzett székhelye, telephelye, fióktelephelye, levelezési címe.
- c) a lakás teljes vagy azon alapterülete, amelyet nem lakás céljára használnak.

---

<sup>□</sup> Egységes szerkezetben a módosító 64/2008.(XII.12.) sz.önk. rendelettel, a 43/2009.(XII.21.) ök.sz. rendelettel, az 50/2010.(XII.01.) sz. rendelettel, a 73/2011.(XII.22.) sz. rendelettel

<sup>1</sup>(2)

(3) Az adó kötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

### 3. §

#### Az adó alanya

- (1) E rendelet alkalmazásában adóalanynak minősül és a rendelet kiterjed:
- a) a magánszemélyekre,
  - b) a jogi személyekre,
  - c)<sup>2</sup> a jogi személyiség nélkül működő gazdasági társaságokra, egyéb szervezetekre,
  - d) a magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülésére.

(2)<sup>3</sup> Az adó alanya az, aki a naptári év (továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában adóalanyok. Az adókötelezettséget érintő változást (így különösen az alapterület módosulását, illetve az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya.

*Vagyoni értékű jog: a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, a földhasználat és a lakásbérlet.*

*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. Újonnan létrehozott épület/épületrész tulajdonjogának - a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőző - átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.*

(3) Közös tulajdon esetén, a valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak.

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

### 4. §

<sup>1</sup> Módosította a 64/2008.(XII.12.)sz.önk. rendelet. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd hatályon kívül helyezte a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 7. § 2012. január 1-től.

<sup>2</sup> Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 1. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

<sup>3</sup> Módosította a 43/2009.(XII.16.) sz.önk. rendelet 1. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

## Feltételes alanyi adómentesség

(1)<sup>4</sup> Adómentes az építményadó alól – a 3.§-ban foglaltak figyelembevételével – a társadalmi szervezet, az alapítvány, a közszolgáltató szervezet, a köztisztület, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár abban az adóévben, amelyet megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett.

(2)<sup>5</sup> Az (1) bekezdés szerinti mentesség – az ott felsorolt adóalanyok számára – csak az alapító okiratban, alapszabályban meghatározott alaptevékenység kifejtésére szolgáló épület után jár. A feltételek meglétéről az adóalany írásban köteles nyilatkozni az adóhatóságnak.

## 5. §

### Tárgyi adómentesség

(1)<sup>6</sup> Mentés az adó alól:

- a) a szükséglakás,
- b) az óvóhely (légópince),
- c) 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 tevékenységhez kapcsolódóan használja.
- d) a magánszemélyek tulajdonában lévő, kizárólag tömegsport céljára szolgáló építmények.

(2) Adómentesek az önkormányzati bérlakások és a 2.§ (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó magántulajdonban lévő lakások, amennyiben azokat lakás céljára használják.

(3)<sup>7</sup> Amennyiben a magánszemély a tulajdonát képező garázst rendeltetésszerűen gépkocsi tárolásra használja, egy garázs után 15 m<sup>2</sup>-ig az adót nem kell megfizetnie, ideértve a teremgarázsban (*egy helyrajzi számon*) lévő magánszemély gépkocsi beállóját (*parkolóhelyét*) is.

(4) Ha a társasház a közös tulajdonában lévő építményét bérbeadással, vagy egyéb módon nem hasznosítja, illetve abból nem jut bevételhez, akkor az építmény után nem kell építményadót fizetni.

(5) Adómentes az önkormányzati bérlakás és a magántulajdonban lévő lakás céljára használt építményhez tartozó telek.

## 6. §

---

<sup>4</sup> Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 2. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

<sup>5</sup> Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 2. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

<sup>6</sup> Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 3. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

<sup>7</sup> Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 4. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

## Műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség

(1) Ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet 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*) a (2)-(6) bekezdésekben meghatározottak szerint a felújításra 2009. január 1-jét követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.

*(2)<sup>8</sup> 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)<sup>9</sup> 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 10 munkanapon 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 jelzálogjog 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 számított kamatait az adózónak - az adóhatóság határozata alapján, a határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül - meg kell fizetnie.

## 7. §

### Adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése

*(1)<sup>10</sup> Az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült, vagy anélkül használatba vett építmény esetében az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik.*

*2008. január 1-jét megelőzően kiadott, jogerős használatbavételi, illetőleg fennmaradási engedélyek esetében a kiadást követő év első napjától számított három évig adómentesek az adókötelezettség alá eső építmények.*

<sup>8</sup> Módosította a 43/2009.(XII.16.) sz.önk. rendelet 2. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>9</sup> Módosította a 43/2009.(XII.16.) sz.önk. rendelet 3. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>10</sup> Módosította a 43/2009.(XII.16.) sz.önk. rendelet 4. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

(2) Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése évének utolsó napján. Az építmények az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik.

(3) Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

(4) Az adó alanyának [3.§ (1)] tulajdonát képező, nem lakás céljára használt, vagy nem lakás céljára bérbe adott ingatlana után fizetendő építményadót az adóév második félévére nem kell megfizetnie akkor, ha az adókötelezett nyilatkozik, - vagy bérbeadás esetében szerződéssel igazolja, - hogy a lakásnak nem lakás céljára történő használata az adóév első félévében megszűnt és az ingatlant a továbbiakban rendeltetésszerűen használja.

(5) Az adókötelezettségben bekövetkező – (1) - (4) bekezdésekben nem említett – változást a következő év első napjától kell figyelembe venni.

## 8. §

### Az adó alapja és mértéke

(1) A építményadó alapja az építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete.

(2) E rendelet alkalmazásában hasznos alapterületnek minősül a végleges (vakolt, vagy burkolt) falsíkkal határolt teljes alapterületnek az a része, ahol a belmagasság az 1,90 m-t meghaladja.

(3)<sup>11</sup> Az építményadó mértéke 1.580,-Ft/m<sup>2</sup>/év.

## 9. §

### Adómérséklés, adóelengedés, fizetési könnyítés

(1) Az önkormányzati adóhatóság magánszemély – az általa rendszeresített formanyomtatványon benyújtott – kérelme alapján az őt terhelő adó-, pótlék- és bírságtartozást kivételes méltányosságból mérsékelheti vagy elengedheti, ha azok megfizetése az adózó és vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését súlyosan veszélyezteti. Az adóhatóság a szociális helyzet feltárására környezetanulmányt folytat le. Az adóhatóság az adózó szociális, anyagi helyzetét alátámasztó bármely iratba betekinthez és arról másolatot készíthet.

(2) Az adózás rendjéről szóló, többször módosított 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 134.§ (2) bekezdése értelmében az adóhatóság az (1) bekezdésben foglaltakon túl más személy adóját nem engedheti el, és nem mérsékelheti.

(3) Az önkormányzati adóhatóság – az általa rendszeresített formanyomtatványon benyújtott adózási kérelem alapján – a pótlék- és bírságtartozást kivételes méltányosságból mérsékelheti (elengedheti) különösen akkor, ha annak megfizetése a vállalkozási tevékenységet folytató magánszemély, jogi személy vagy egyéb szervezet gazdálkodási tevékenységét ellehetetlenítené. Az adóhatóság a mérséklést az adótartozás egy részének (vagy egészének) megfizetéséhez kötheti.

<sup>11</sup> Módosította az 50/2010.(XII.01.) sz. rendelet 1. §. Hatályos 2010. dec. 1-től, rendelkezéseit 2011. január 1-től kell alkalmazni.

(4) Az önkormányzati adóhatóság fizetési halasztást és részletfizetést (a továbbiakban: fizetési könnyítés) – az általa rendszeresített formanyomtatványon benyújtott kérelem alapján – az adózó és az adó megfizetésére kötelezett személy kérelmére az adóhatóságnál nyilvántartott adóra engedélyezhet. A fizetési könnyítés abban az esetben engedélyezhető, ha a fizetési nehézség a kérelmezőnek nem róható fel, vagy annak elkerülése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható, továbbá átmeneti jellegű, tehát az adó későbbi megfizetése valószínűsíthető.

(5) Az adóhatóság az Art. 149.§ (1) bekezdésében adott felhatalmazás alapján biztosítási intézkedést rendelhet el.

(6) Az adóhatóság kérelemben felhozott indokok igazolására szólíthatja fel az adózót.

(7) A méltányossági kérelem elbírálása az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozik.

## 10. §

### Adókedvezmények

(1) - (6)<sup>12</sup>

(7)<sup>13</sup> Ha a magánszemély tulajdonában lévő, ingatlan-nyilvántartásban pinceszélységgé bejegyzett, valamint a pinceszinten lévő nem lakás céljára szolgáló és az ingatlan-nyilvántartásban nem lakásként bejegyzett helyiségben bevételszerző tevékenységet, vagy raktározást nem folytatnak, akkor e helyiség után a 8.§ (3) bekezdésében meghatározott alapadó 50%-át kell csak megfizetni.

(8)<sup>14</sup> Amennyiben a magánszemély adóalany az (1) bekezdésben foglalt adókedvezmény igénybe kívánja venni, a jogosultság fennállását követő adóév január 15-ig büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkoznia kell arról, hogy a helyiségben sem bevételszerző tevékenységet, sem raktározást nem folytatnak. Az adókedvezmény utólagos igénybevételére nincs lehetőség.

## 11. §

### Bejelentési és bevallási kötelezettség

(1) Az építményadóról szóló bevallást adóév január 15-ig kell benyújtani az önkormányzati adóhatósághoz az általa rendszeresített formanyomtatványon.

(2) Az építményadót az adóhatóság bevallás alapján kivetéssel állapítja meg.

(3) Az építményadót minden évben félévenként két egyenlő részletben adóév március 15-éig, illetve szeptember 15-éig kell megfizetni. Késedelmes teljesítés esetén késedelmi pótlék kerül

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 7. § 2012. január 1-től.

<sup>13</sup> Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 5. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

<sup>14</sup> Módosította a 73/2011.(XII.22.) sz. önk. rendelet 5. §. Hatályos a kihirdetés napjától, rendelkezéseit 2012. jan. 1-től kell alkalmazni.

felszámolásra. A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámolás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része.

(4) Ha az esedékesség időpontjáig (március 15., illetve szeptember 15.) az adókiivetés nem történt meg, az esedékes adót a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül kell megfizetni.

(5) Az adókötelezettséget érintő változásokról, annak bekövetkezésétől számított 15 napon belül – az adóhatóság által rendszeresített formanyomtatványon – kell értesíteni az önkormányzati adóhatóságot.

## 12. §

### Záró rendelkezések

(1) Az e rendeletben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a helyi adókról szóló, többször módosított 1990. évi C. törvényben, valamint az adózás rendjéről szóló, többször módosított 2003. évi XCII. törvényben foglaltak az irányadók.

(2) E rendelet a kihirdetése napjával lép hatályba. Rendelkezéseit 2009. január 01. napjától kell alkalmazni, ezzel egyidejűleg az építményadóról szóló 21/1993.(VI.29.) sz. önk. rendelet és az azt módosító 20/1994.(IV.19.), 55/1995.(XII.01.), 57/1996.(XI.27.), 29/1997.(XI.05.), 58/1997.(XI.05.), 44/2000.(XII.14.), 33/2003.(VI.16.), 47/2003.(IX.18.), 66/2003.(XII.12.), 69/2007.(XII.10.) sz. önk. rendeletek hatályukat veszítik.

<sup>15</sup> (3) *Az R. 3.§ (2) bekezdésében, a 6.§ (2) bekezdésében, a 6.§ (4) bekezdésében, illetve a 7.§ (1) bekezdésében foglalt módosítások 2010. január 1. napján lépnek hatályba. A módosításokat a folyamatban lévő ügyekben nem kell alkalmazni.*

Budapest, 2008. november

dr. Xantus Judit  
jegyző

Csécsei Béla  
polgármester

---

<sup>15</sup> Kiegészítette a 43/2009.(XII.21.) ök. sz. rendelet 5. §. Hatályos a kihirdetés napjától.