

TÁJÉKOZTATÓ AZ ADÓRENDELET VÁLTOZÁSÁRÓL

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 27/2022.(XI.25.) önkormányzati rendelete 2026.01.01. napjával több ponton módosul.

Milyen változások lesznek?

A kommunális adó kivezetésre kerül, így azon adóalanyoknak, akik eddig a lakóházuk, lakásuk után kommunális adót fizettek **épitményadó adatbejelentést kell benyújtaniuk** és azzal egyidőben nyilatkozniuk kell arról, hogy életvitelszerűen az adó tárgyát képező ingatlanban laknak.

2026.01.01. napjától tehát a lakás, lakóház és egyéb ingatlanok után (pl: garázs) építményadó kerül bevezetésre, de azzal egy időben adókedvezmények is érvényesíthetőek lesznek.

Mikor kell az építményadó adatbejelentést benyújtani?

Az adóhatóság jelenlegi formában tájékoztatja első körben azon adóalanyokat, akik jelenleg a kommunális adó alanyai. Mivel így nem minden érintett kap tájékoztatást, az adóhatóság az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján adatbejelentési felhívást fog küldeni a haszonélvezők, tulajdonosok részére és azzal együtt megküldi az adatbejelentési formanyomtatványokat és az életvitelszerű nyilatkozatokat.

A felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül kell megtenni az adatbejelentést, de fontos megjegyezni, hogy a **kedvezmények érvényesítése csak abban az esetben lehetséges, ha a rendeletben szabályozott jogvesztő határidőt adózóink betartják, mely jelen esetben: 2026. adóévben március 2. napja.**

Miből áll az adatbejelentés és milyen formában nyújtható be az adóhatósághoz?

Az építményadó minden esetben egy „**Főlap**” -ból és a hozzá tartozó **betétlapokból, nyilatkozatból** áll. Az „**A**” jelű betétlap szolgál a lakás, családi ház és társasházi lakás bejelentésére, a „**B**” jelű betétlap pedig a garázs és egyéb gazdasági épület bejelentésére. A nyilatkozat szolgál az életvitelszerű ottlakás igazolására.

Az adatbejelentési garnitúra pontos és hiánytalan kitöltése, aláírása, valamint a hozzá tartozó mellékletek – nyilatkozat és közüzemi számla másolatok – megküldése nagyon fontos, enélkül az adatbejelentés feldolgozhatatlan.

Jelen tájékoztatással, valamint a későbbiekben megküldött felhívással együtt papír alapon megküldjük a szükséges nyomtatványokat, de azok elérhetőek lesznek a www.balatonfoldvar.hu weboldalon is, illetve amennyiben Ön rendelkezik ügyfélkapuval az E Önkormányzat Portál felületén – Balatonföldvár települést kiválasztva – elektronikus úton is benyújthatja adatbejelentését a hozzá tartozó mellékletekkel együtt.

Mennyi lesz az adó 2026-tól?

Azok esetében, akik életvitelszerűen az adótárgyban laknak és lakásuk, lakóházuk hasznos alapterülete nem haladja meg a 80 m²-t az adó összege azonos lesz a 2025. évvel, tehát 10.000 Ft.

Amennyiben a lakás, lakóház hasznos alapterülete nagyobb 80 m²-nél, úgy az adó 10.000 Ft + 80 m²-t meghaladó rész tekintetében II. övezetben 1000 Ft/ m², a III. övezetben 800 Ft/ m².

(pl: 120 m² hasznos alapterületű lakóház

II. övezetben az adó: 10.000 Ft + 40x1000 = 50.000 Ft.

III. övezetben az adó 10.000 Ft + 40x 800 = 42.000 Ft,

Melyek az övezeti határok?

I. övezet: a vasúti pályatesttől északra fekvő terület,

- II. övezet: az I. övezet határától délre a 7-es főközlekedési útig (Balatonszentgyörgyi és a Budapesti út) terjedő terület, beleértve az út mindkét oldalát, valamint a Tó utca – Gábor Áron utca – Sport köz mindkét oldala által határolt terület,
- III. övezet: a II. övezet határától déli irányba az I-II övezetekhez nem tartozó terület, beleértve a külterületet is.

Milyen kedvezményeket vehetek igénybe?

A kiskorú gyermeket nevelő családok adókedvezményben részesülnek a következők szerint: az adóalannyal egy háztartásban élő kiskorú gyermek esetén a 80 m² hasznos alapterületet gyermekenként 20 m²-rel növelt hasznos alapterületig az adó összege 10.000 Ft

(Az előző példánál maradva: 120 m² hasznos alapterületű lakóház esetén amennyiben a családban két kiskorú gyermek van 80 m² + 20 m² + 20 m² (gyermek kedvezmény), így a teljes adó 10.000 Ft)

Ki méri fel az ingatlant és mi a hasznos alapterület?

Az építményadó adatbejelentést az adóalany (haszonélvező vagy tulajdonos) nyújtja be, az ő kötelezettsége az ingatlan felmérése és annak alapján a valós hasznos alapterület feltüntetése.

Az adóhatóságnak törvényi joga és kötelezettsége is az adatok ellenőrzése. Az adóhatósághoz beérkező adatjelentések feldolgozásával párhuzamosan – és azt követően folyamatosan – szűrőpróbaszerű ellenőrzésekre is sor kerül.

A hasznos alapterület fogalmát a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 52. § 9. pontja határozza meg:

„*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;”

Mit jelent az életvitelszerű helybenlakás?

A magánszemély számára, a feltételek együttes fennállása esetén, az a lakás, lakóház szolgál életvitelszerű lakóhelyül:

- ahonnan életét szervezi, ahová napi tevékenységét követően hazatér,
- ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket – étkezés, pihenés – leginkább folytatja,
- amely családi élete helyszínéül szolgál,
- amely vonatkozásában a közüzemi szolgáltatásokat elsődlegesen, nagyobb mértékben veszi igénybe és
- amely elsődleges elérhetőségi-, levelezési címeként jelenik meg az állami-, önkormányzati szerveknél, hatóságoknál és a közműszolgáltatóknál.

Milyen iratokat fognak kapni az adóalanyok az adórendelet változással kapcsolatban?

- Tájékoztató levél a 2025.12.31. napján nyilvántartott adóalanyok részére
- Adatbejelentésre felhívás és az adatbejelentési nyomtatványok
- A kommunális adó megszüntetésére vonatkozó határozatot
- Az építményadó megállapító határozatot és befizetési lapok (csekk)

Hol kaphatok segítséget, ha az építményadó adatbejelentéssel vagy más adózással összefüggő kérdésem van?

A Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal adóhatóságánál Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.
Telefon: 84 / 540 – 330, email: pgmh@balatonfoldvar.hu