



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Helyi adórendeletek felülvizsgálatáról**

MELLÉKLETEI: Előterjesztés, Kérelem

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2021. december 16.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Adóügyi osztály, ÚTNET Kft.

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

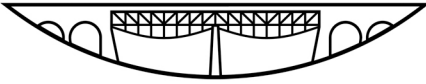
AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Benedek Marianne Osztályvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Hajdu Boglárka jegyző

dátum: Biatorbágy, 2021. 12. 06.



BIATORBÁGY



VÁROS JEGYZŐJE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. •

Telefon: 06 23 310-174,

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: jegyzo@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A HELYI ADÓRENDELETEK FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

A helyi adó rendeletek felülvizsgálatára az éves munkaterv ütemezése szerint - a vonatkozó törvényi változások figyelembevételével - kerül sor.

A helyi rendeletek évenkénti felülvizsgálata, esetleges módosítása a következő szabályok alapján lehetséges:

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint adókötelezettséget megállapító, az adóalanyok körét bővítő, az adó mértékét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie. Ezen rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik, ami azt jelenti, hogy valamely adóév január 1. napján hatályba léptetni szándékozó új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték tekintetében) módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba.

HELYI ÖNKORMÁNYZAT ADÓZTATÁSI TEVÉKENYSÉGÉNEK SZABÁLYOZÁSA

A helyi önkormányzat adóztatási tevékenységét a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) alapján és keretei között megalkotott helyi rendelet alapján végezheti. Az adózás eljárási kérdéseit az adózás rendjéről szóló törvény (továbbiakban: Art.) szabályozza.

A Htv. által behatárolt mozgástérben a Képviselő-testület jogosult arra, hogy a helyi sajátosságoknak, az adózók teherviselő-képességének és Biatorbágyon élők közösségi szükségleteinek együttes figyelembevételével, a törvényi kereteken belül alakítsa ki a helyi adók körét és azok mértékét. A Htv. 2015. január 1-től hatályos módosítása értelmében az önkormányzatok adóztatási mozgástere tovább bővült azáltal, hogy jogosultakká váltak arra, hogy a helyi adók mellett un. települési adókat is bevezethessenek.

Az önkormányzat adó-megállapítási joga arra terjed ki, hogy a törvényben meghatározott típusú adók mindegyikét, vagy csak valamelyikét bevezesse, vagy mellőzze az adó megállapítást, a már megállapított adót a következő évre módosítsa vagy hatályon kívül helyezze. Adóév közben is van lehetőség helyi adó bevezetésére, de annak visszamenőleges hatálya nem lehet.

A törvény szerint az önkormányzatoknak lehetősége van

- vagyoni típusú adók: építményadó, telekadó
- kommunális jellegű adók: magánszemélyek kommunális adója, idegenforgalmi adó
- helyi iparüzési adó
- települési adó bevezetésére.

Magánszemélyek esetében a törvényben meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítésként szolgáló jelzálogjog fennállásától, a

lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé.

Amennyiben az önkormányzat a törvényi kedvezményeket, mentességeket önkormányzati kedvezményekkel, mentességekkel kívánja bővíteni, akkor értelemszerűen erről is az adórendeletben kell rendelkezni.

Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle adó fizetésére kötelezheti. A vagyoni típusú adók körében az adót egységesen – tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével határozhatja meg. A bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál. A helyi iparüzési adó esetén egy adómérték alkalmazható.

Az építményadóra, a telekadóra magánszemély kommunális adójára és az idegenforgalmi adóra vonatkozó törvényi felső mértékek 2005. január 1-jétől a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással valorizálhatóak. A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemek tekintetében az adómaximumot.

Az Európai Unióhoz való csatlakozással összefüggésben a Htv. jelentős módosítására került sor az önkormányzatok által adható adómentességek és adókedvezmények tekintetében. Ennek alapján 2003. január 1-jétől az önkormányzatok a vállalkozókat terhelő adónemek esetében csak olyan kedvezményt, mentességet nyújthatnak, melyre a törvény kifejezetten felhatalmazást ad. Az ezzel ellentétes határozatlan időre szóló mentességeket, kedvezményeket 2002. december 31-ig, illetve a határozott időre szóló mentességeket, kedvezményeket 2007. december 31-ig kellett hatályon kívül helyezni.

A magasabb szintű jogszabály rendelkezései akkor is érvényesek, ha azt az alacsonyabb szintű jogszabály (önkormányzati rendelet) nem veszi át, és nem ismétli meg.

VESZÉLYHELYZETTEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOZÁS

A koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges helyi adó intézkedésről szóló 535/2020. (XII. 1.) Korm. rendelet 1.§-ában az alábbi Htv. alkalmazásától eltérő szabályokat rendelte el.

(1) A 2021. évben végződő adóévbe, valamint a 2022. évben végződő adóévben a helyi adó és a települési adó mértéke nem lehet magasabb, mint az ugyanazon helyi adónak, települési adónak a 2020.december 2. napján hatályos és alkalmazandó önkormányzati adórendeletben megállapított adómértéke.

(2) Az önkormányzatnak az e rendelet hatálybalépése napján hatályos adórendelete szerinti adómentességet, adókedvezményt a 2021-ben végződő adóévben, valamint a 2022. évben végződő adóévben is biztosítania kell.

(3) A települési önkormányzat a 2021. évre és a 2022. évre új helyi adót, új települési adót nem jogosult bevezetni.

A Korm. rendelet a Htv. helyi önkormányzatok részére biztosított, a helyi adók bevezetésére, a helyi adók mértékének megállapítására, kedvezmények, mentességek beépítésére vonatkozó szabályozási lehetőségeinek szűkítéséről rendelkezik akkor, amikor gyakorlatilag a 2020. évben alkalmazott önkormányzati normák 2021. évben és 2022. évben való alkalmazását mondja ki.

VAGYONI TÍPUSÚ ADÓK

Ezek az adófajták (építményadó, telekadó) valamely vagyontárgyra vonatkozó tulajdonjoghoz kapcsolódnak. Ha azonban a vagyontárgyat ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, akkor az annak gyakorlására jogosultat (pl. haszonélvezőt) terheli az adókötelezettség.

Az építményadó és a telekadó tekintetében kétféle alapon lehet adóztatni:

- alapterület (hasznos alapterület, m²)
- korrigált forgalmi érték alapján.

1. Építményadó

A Htv. értelmében:

Adóköteles épület, épületrész függetlenül annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától az önkormányzat illetékességi területén építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület.

Adó alanya (adófizetésre kötelezett): akinek az év első napján az építmény a tulajdonában van. Közös tulajdon esetében a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában lesznek adóalanyok.

Mentes az adó alól:

- a szükséglakás,
- a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,
- az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag radioaktív hulladék elhelyezésére, kiégett nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény.
- 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 építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja.

Az adó mértékének felső határa 2021. évben:

- az épület m²-ben számított hasznos alapterülete után, a valorizáció figyelembevételével 2.018,-Ft/m²/év.
- az épület korrigált forgalmi értékének 3,6%-a

Biatorbágy Nagyközség Képviselő testülete építményadóról szóló 25/1997.(12.31.) Ör.sz. rendelete:

Az adó alapját az épület m²-ben számított hasznos alapterülete szerint állapította meg, mivel ennek alkalmazása és ellenőrizhetősége lényegesen egyszerűbb. A korrigált forgalmi érték szerinti adóztatás körültekintőbb szakmai előkészítést és rendszeres karbantartást igényel. Ezzel együtt jár egy állandó ingatlan szakértői státusz, aki az ingatlanok adott időszakra irányadó forgalmi értékét figyelemmel kíséri, az egyes ingatlanok állapotát, minőségét állandóan vizsgálja.

A Képviselő- testület a magánszemély adóalanyokra vonatkozóan a mentességi kört kibővítette az alábbiak szerint:

Mentes az adó alól:

- a lakás hasznos alapterületéből 150 m². A mentességet kizárólag a magánszemély adóalany, egy ilyen típusú - nem bérbeadás vagy vállalkozás céljára szolgáló épülete /épületrésze/ vonatkozásában veheti igénybe. Osztatlan közös tulajdonban lévő épületek esetén a mentesség épületrészenként érvényesíthető.
- a magánszemély tulajdonában álló, gépjármű tárolására szolgáló épület /épületrész/ alapterületéből 45 m².

A jelenleg hatályos rendelt értelmében az adó mértékek az építmények földrajzi

elhelyezkedése valamint hasznos alapterülete szerint kerültek differenciálásra az alábbiak szerint.

- a lakóterületen lévő családi házak, valamint a mezőgazdasági kiskert övezetekben lévő gazdasági épületek, üdülők tekintetében 320,-Ft/m²/év,
- ha az épület, építmény nem lakás céljára szolgál és abban vállalkozási tevékenységet folytatnak 480,-Ft/m²/év,
- a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló Ör. szerint kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági valamint bevásárló központ területein az adó mértéke 600,-Ft/m²/év,
- amennyiben kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, valamint bevásárló központ területein az épület, építmény az 5000 m²-t meghaladja, minden egész m² után évi 900,-Ft/m².
- A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 65/F. § (1) bekezdés a) pontja szerinti idősek nappali ellátását biztosító épület egészére vonatkozóan az adó mértéke 0,-Ft/m².

Építményadó mértékek alakulása az adónem bevezetése óta

Év	Törvényi dómérték maximum Ft/m ² /év	Valorizált adómaximum Ft/m ² /év	Építmény típusa	Helyi adómérték Ft/m ² /év
1991-1995	300		minden épület	150
1996-1997	900		minden épület	150
1998	900		lakás és egyéb épület	150
			vállalkozás célú	200
1999	900		lakás és egyéb ép.	250
			vállalkozás célú	300
2000	900		lakás és egyéb ép.	250
			vállalkozás célú	400
2001-2002	900		lakás és egyéb ép.	250
			vállalkozás célú	450
			vállalkozás célú 12000m ² felett	800
2003	900		lakás és egyéb ép.	250
			vállalkozás célú belterületen	450
			vállalkozás célú GKSZ területen	550
			vállalkozás célú GKSZ területen 12000m ² felett	900
2004	900		lakás és egyéb ép.	250
			vállalkozás célú belterületen	450
			vállalkozás célú GKSZ területen	550
			vállalkozás célú GKSZ területen 12000m ² felett	900
2005-2010	900	2005-ben 942	lakás és egyéb ép.	320
		2006-ban 1006	vállalkozás célú belterületen	480
		2007-ben 1042	vállalkozás célú GKSZ területen	600
		2008-ban 1083	vállalkozás célú GKSZ területen 12000m ² felett	900
		2009-ben 1169 2010-ben 1241		
2011	1100	2011-ben 1580	lakás és egyéb ép.	320
		2012-ben 1658	vállalkozás célú belterületen	480
		2013-ban 1722	vállalkozás célú GKSZ területen	600
		2014-ben 1821		
		2015-ben 1852		
		2016-ban 1848		
		2017-ben 1846		
		2018-ban 1853		
		2019-ben 1897		
		2020-ban 1951 2021-ben 2018	vállalkozás célú GKSZ területen 5000 m ² felett	900

Építményadó kivetése 2021. évben

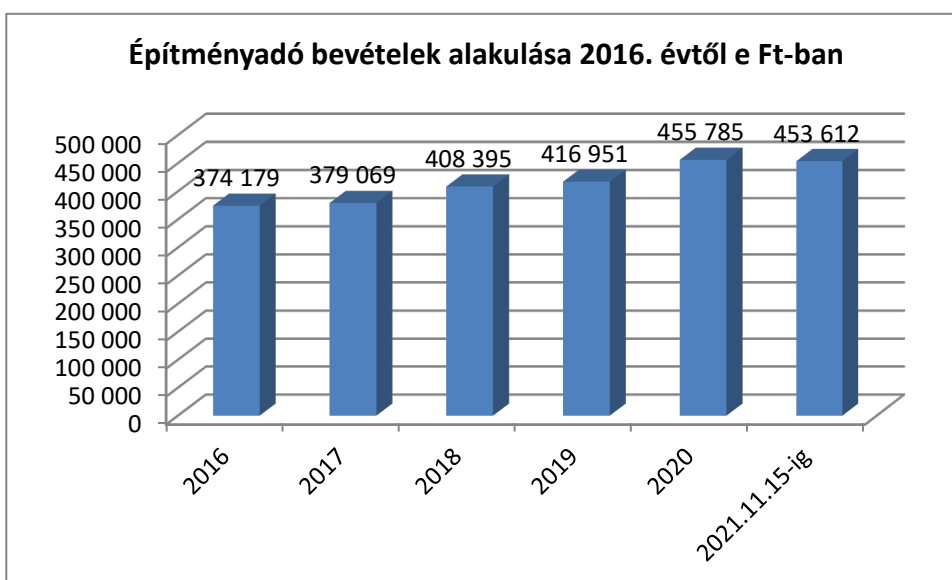
Megnevezés	Adóalanyok száma (db)	Terület (m2)	Kivetett éves adó (Ft)
Magánszemélyek lakás és nem lakás célú építménye	1600	80 862	27 214 434
Vállalkozások építményadó kivetése	162	538 190	439 859 016
Összesen	1762	619 052	467 073 450

A magánszemély adóalanyok 194 277 m2 bevallott adóalap után összesen 62 169 ezer forint összegben mentesültek az építményadó fizetési kötelezettségük alól.

Építményadómegoszlása a magánszemély és a vállalkozások között 2021. évben



Építményadó bevételek alakulása 2016. évtől e Ft-ban



Az adónem helyi szabályozására vonatkozóan az ÚTNET Ingatlanfejlesztő Kft.-től (továbbiakban: Adózó) felülvizsgálati ill. módosításra irányuló kérelem került benyújtásra.

A kérelem szerint építményadó rendeletünk nem kellő mértékben differenciál *„az adózók között nem azonos módon, nem azonos szemlélettel osztja szét a közterheket”*. Álláspontjuk szerint *„a Rendelet által kialakított szabályozás e körben pontosítandó, elkerülendő, hogy a szabályozás struktúrája felvesse a diszkriminatív jogalkotásként való minősítést”*

Fentiek alapján javasolják a Rendeletünk az alábbiak szerinti módosítását:

- értelmező rendelkezésének „építmény hasznosítása”-val történő kiegészítését,
- a teremgarázs adóalapjára vonatkozó módosítást,
- a teremgarázsok ill. az abban lévő tároló-helyiségek adómértékének hasznosítást megelőzően 10,-Ft/m²-ben ill. hasznosítás után 200,-Ft/m²-ben történő megállapítását,
- teremgarázsban található, közös használatban álló helyiség(folyósók, közlekedők, rámpák stb.) m²-ben számolt hasznos alapterületének mentesítését.

Fenti kérelemmel kapcsolatban az alábbiak szerinti tájékoztatást adom:

A Kúria tavaly számos esetben döntött helyi építmény- és telekadó-rendeletek törvényességéről az ország településeinek önkormányzatait érintően. Az e döntésekben kifejtett jogértelmezések hasznos támpontokat nyújtanak a vagyoni típusú adók mértékének jogszerű, azaz többek között:

- megfelelően differenciált
- de mégsem diszkriminatív
- túlzásoktól mentes
- a lakás-adókedvezmények törvényi szempontjait figyelembe vevő
- és az adótárgyak törvényi meghatározásához pontosan igazodó

helyi szabályozásához.

A képviselő-testületnek lehetősége és kötelessége is az adómértéket differenciálni a különböző építmények között, ha ezt a különbségtételt

- a települési sajátosságok,
- az adózók teherviselő-képessége,
- az építmények rendeltetése és földrajzi elhelyezkedése,
- az építmények értékében a településen belül jelentkező eltérések

szükségessé teszik.

Az építmény- és telekadó mértékével kapcsolatban az utóbbi években egyre gyakrabban merül fel, hogy a vagyon adóztatásáról van szó ugyan, ám ez nem jelentheti a vagyon „elkobzását”, nem lehet konfiskáló mértékű, azaz belátható időn belül nem emésztheti fel az adótárgy értékét: *„A Kúria Köf. 5024/2016/5. számú határozatában a telek értékének 64%-át kitevő éves adómértéket minősítette konfiskálónak arra tekintettel, hogy a következő adóévekben az adóteher összege meghaladta a telek értékét. A Köf.5081/2013. számú ügyben pedig az adótárgy értékének 70%-át kitevő adóteher minősült túlzónak azzal, hogy az eloldódott a vagyontömeg értékétől.”* (Köf.5.010/2018/3. számú határozat [46] pont)

„Egy adott adóalany gazdasági teljesítőképességének növekedése vagy csökkenése nem ad alapot a helyi adó törvényellenességének megállapítására.” (Köf.5.011/2017/4. számú határozat [37] pont)

Biatorbágy Város Képviselő-testülete a helyi adóztatást úgy működteti, hogy stabilitást, állandóságot teremtsen, ugyanakkor igazságos is legyen az adózói kört illetően. Az Önkormányzatnak elvitathatatlan joga, hogy településpolitikája részeként ingatlangazdálkodási politikát folytasson és ahhoz – a jogszerűség keretei között – helyiadó-rendszeri eszközöket is igénybe vegyen.

A GKSZ övezeti besorolású területeken a 12000 m² hasznos alapterületet meghaladó épületek esetében a 900,-Ft/m²/év adómérték 2003. évben – azaz 18 évvel ezelőtt - került bevezetésre. A 2011. évtől az adómérték az 5.000 m²-t meghaladó hasznos alapterületű

építményekre alkalmazandó.

Htv. szerint törvényesen alkalmazható maximális adómértékek és Biatorbágy Város Önkormányzata által alkalmazott adómérték összevetése

Megnevezés	2021		
	Htv. szerinti maximális adómérték 2021. évben (Ft/m ²)	Adómérték Biatorbágy Nagyközség képviselő-testülete 25/1997. (12.31) Ör. rendelete szerint	Adómérték a Htv. szerinti maximális adómértékhez viszonyítva %
5.000 m ² -t meghaladó hasznos alapterületű épület a HÉSZ szerint kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, valamint bevásárló központ területein	2018	900	44,6

A helyi adó lényegéhez tartozik annak önkormányzatonkénti különbözősége. A helyi önkormányzatok ugyanis eltérő települési feltételek között látják el feladataikat, eltérő az egyes települések fejlettsége, közszolgáltatásokkal való ellátottsága és azok színvonala. Ennek megfelelően különbözően alakulnak a települési önkormányzatok feladatai és e feladatok ellátásához eltérő gazdasági feltételek szükségesek.

Vagyoni típusú adók mértékének összehasonlítása a szomszédos településekkel

Település neve	Megnevezés	Építményadó mértéke (Ft/m ² /év)	Telekadó mértéke (Ft/m ² /év)
Biatorbágy	GKSZ területén 5000 m ² feletti épít	900	160
Budaörs	garázs	700	250
	vállalk.céljára szolg. építmény	1100	
Törökbálint	vállalkozás céljára szolg. építmény	1300	287

Fentiek alapján látható, hogy a Képviselő-testület helyi adópolitikája maximálisan figyelembe veszi az adóalanyok teherviselő-képességét, stabilitást és állandóságot teremtett azzal, hogy az érintett építményekre vonatkozóan az adómértéket közel húsz éve nem emelte meg. A törvényi adómaximumhoz képest lényegesen alacsonyabb adómértéket alkalmaz.

Álláspontom szerint helyi építményadó rendeletünk a jogszabályokban rögzített és a Kúria által megfogalmazott követelményeknek megfelel. A megállapított adómértékünk túlzónak nem tekinthető. A vállalkozások részére pedig a mentesség megállapítását jogszabály tiltja.

2. Telekadó

A Htv. értelmében:

Adóköteles: az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.

Adó alanya (adófizetésre kötelezett): akinek az év első napján a telek a tulajdonában van. Közös tulajdon esetében a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában lesznek adóalanyok.

Mentes az adó alól:

- az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek,
- az erdőművelési ágban nyilvántartott belterületi telek,
- az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-a,
- a termék-előállító üzemhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület, feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik.

Az adó mértékének felső határa 2021. évben:

- a telek m²-ben számított alapterülete után, a valorizáció figyelembevételével 354,- Ft/m²/év.
- az épület korrigált forgalmi értékének 3 %-a

Biatorbágy Város Képviselő testülete telekadóról szóló 6/2013.(III. 28.) Ör.sz. rendelete:

Az adó alapját – az építményadónál már említett indokok alapján – szintén a telek m²-ben számított hasznos alapterülete szerint állapította meg.

A Képviselő- testület a magánszemély adóalanyokra vonatkozóan a mentességi kört kibővítette az alábbiak szerint:

Mentes a telekadó alól, a magánszemély adóalany:

- lakóépülettel beépített belterületi telke 4000 m²-ig,
- egy darab belterületi beépítetlen telke 2000 m²-ig,
- a beépítetlen belterületi telke a jogerős építési engedély kiadását követő év első napjától, amennyiben azt az építési engedélyben foglalt határidőig lakóépülettel beépíti.
- külterületi telke (ideértve a zártkertet is).

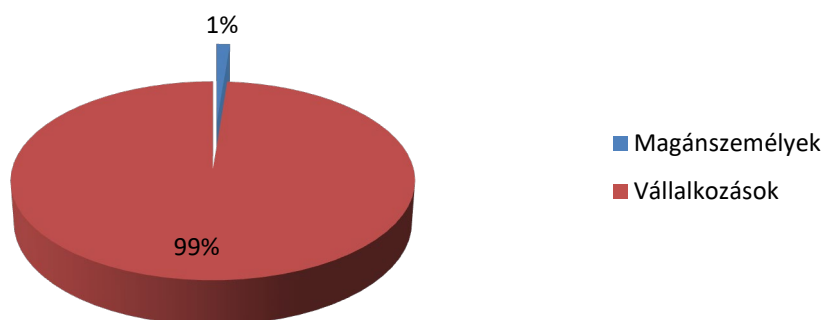
Az adó mértéke:

- 160,-Ft/m²/év.
- a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 65/F. § (1) bekezdés a) pontja szerinti idősek nappali ellátását biztosító épülethez tartozó telek egészére vonatkozóan az adó mértéke 0,-Ft/m²

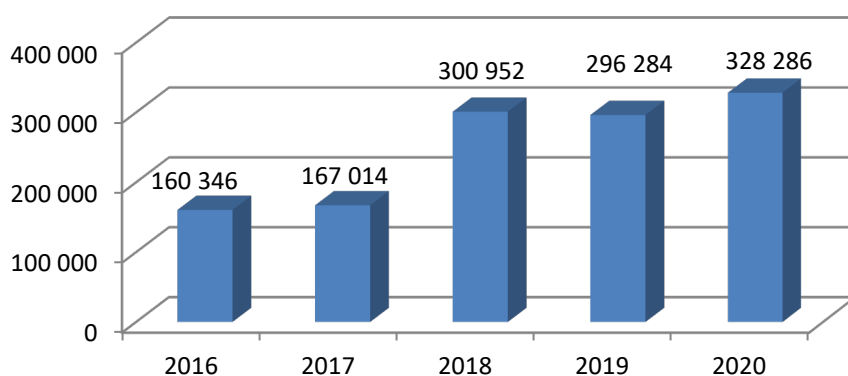
Telekadó kivetése 2021. évben

Megnevezés	Adóalanyok száma (db)	Terület (m ²)	Kivetett éves adó (Ft)
Magánszemélyek tulajdonában lévő telek	5	21 500	3 440 000
Vállalkozások tulajdonában lévő telek	166	1 781 305	285 008 800
Összesen	171	1 802 805	288 448 800

**Telakadó megoszlása a magánszemélyek és a vállalkozások között
2021. évben**



Telakadó bevételek alakulása 2016.évtől e Ft-ban



**Htv. szerint törvényesen alkalmazható maximális adómértékek és Biatorbágy Város
Önkormányzata által alkalmazott adómérték összevetése**

2021.		
Htv. szerinti maximális adómérték 2020. évben (Ft/m ² /év)	Helyi rendelet szerinti adómérték (Ft/m ² /év)	Helyi adómérték a Htv. szerinti maximális adómértékhez viszonyítva %
366	160	43,7

HELYI IPARÚZÉSI ADÓ

Az iparúzési adó a helyi adók között a legnagyobb jelentőséggel bír. Nemcsak azért, mert ebből komoly bevétele származik a települési önkormányzatnak, hanem azért is mert ezzel az adónemmel jelentősen befolyásolhatják a vállalkozói kör kialakulását, a település lakosságának foglalkoztatottságát.

A Htv. jelenleg hatályos rendelkezései szerint:

Adóköteles: az önkormányzat illetékességi területén állandó vagy ideiglenes jelleggel végzett vállalkozási tevékenység.

Adómentesség, kedvezmény:

A Htv. hatályos szabályozása szerint az önkormányzat az alacsony adóalapú (2,5 millió forint alatti adóalapú) vállalkozások, továbbá a házi orvos, védőnő vállalkozók számára rendeletben biztosíthat adómentességet, adókedvezményt.

A Htv. 2019. január 1-től - a beruházások ösztönzése és a vállalkozások letelepedésének elősegítése érdekében - kiterjesztette e rendelet-alkotási jogosultságot.

A törvény értelmében tehát az önkormányzat - a Htv. 39/C. §-ának új (4) bekezdése alapján - alkothat rendeletet arról is, hogy a vállalkozó az önkormányzat illetékességi területén üzembe helyezett beruházása értékével vagy annak egy részével az adó alapját vagy az adó összegét csökkenthesse a beruházás üzembe helyezésének adóévében (előbbi esetben adómentességről, utóbbi esetben adókedvezményről van szó). Az adóelőny tehát egyfelől arra a beruházásra vonatkozik, amelyeket a településen helyeznek üzembe (a beruházás révén létrejövő tárgyi eszköz az adott székhely, telephely szerinti településen végzett vállalkozási tevékenységet szolgálja, ezért ott keletkeztet adóalapot), másfelől a csökkentés a településre kimutatott (megosztott) adóalapra vagy a településre megállapított adóra vonatkozik.

A rendelet-alkotási jogkör kiterjed arra is, hogy a kedvezménnyel ne csak az adóévben, hanem azt követő adóévekben is lehessen élni, abban az esetben, ha a beruházási érték nagyobb lenne, mint az adóévi adóalap vagy adóösszeg (a további évek kedvezménye természetesen csak arra a beruházási értékre vonatkozik, amellyel a vállalkozó korábban még nem csökkentette adóalapját vagy adójának összegét).

Az önkormányzat a rendeletalkotás során - bevételi érdekeire tekintettel - korlátozhatja az adóelőny terjedelmét, meghatározhatja tehát, hogy például csak az adóalap 50%-ának erejéig vehető igénybe a mentesség.

A törvény elvi éllel jelenti ki azt is, hogy a beruházási adóelőnynek valamennyi - beruházó - vállalkozó esetén azonos terjedelműnek kell lennie, azaz nincs mód például olyan rendeleti szabályra, miszerint bizonyos beruházási érték felett az adóalapot vagy az adót nagyobb összeggel lehet csökkenteni.

A Htv. 7. § j) pontja rögzíti, hogy az önkormányzat a rendeleti adóelőnyről szóló szabályt legalább 3 éven át nem helyezheti hatályon kívül, továbbá nem is változtathatja meg oly módon, hogy az a jogalanyok számára hátrányos legyen.

Az adó mértéke: az adóalap 2%-a

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete helyi iparúzési adóról szóló 10/1995.(07.01).Ör.sz. rendelete szerint:

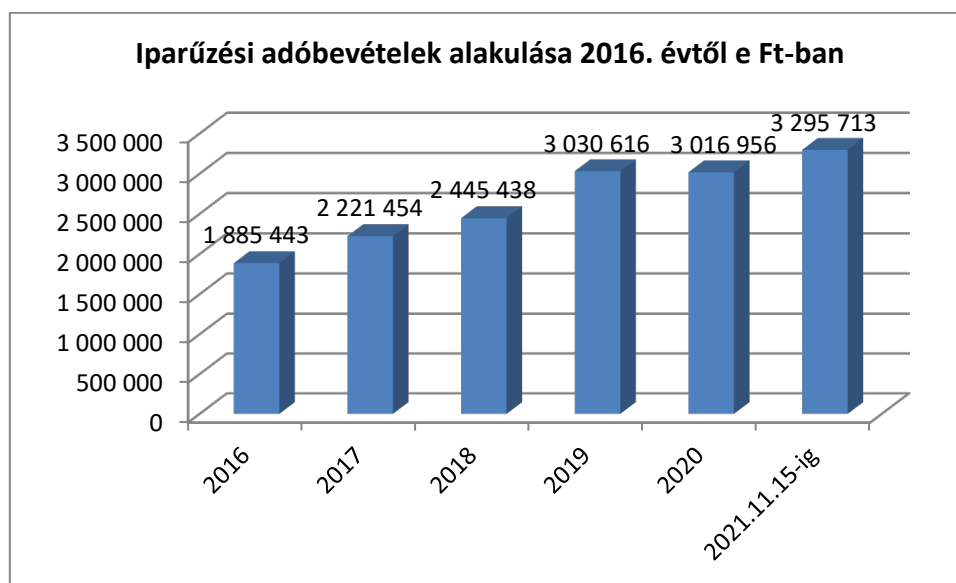
Az adó mértékét 2011. január 1-től 2%-ban határozta meg, így az adókapacitás kihasználtsága 100 %-os.

Az adómentességeket, kedvezményeket az önkormányzat Htv.-ben rögzített maximális szinten alkalmazza:

- 2,5 millió Ft vállalkozás szintű adóalapban határozta meg a mentességre jogosultak körét.
- 2016. január 1-től mentesítette az adó alól az egészségügyi szolgáltatást nyújtó háziorvos, védőnő vállalkozókat, feltéve ha vállalkozási szintű iparüzési adóalapjuk az adóévben a 20 millió forintot nem haladja meg.

A 2020. adóévben 675 mikro-, kis és középvállalkozás - akiknek az éves vállalkozási szintű adóalapja a 2,5 millió forintot nem haladta meg összesen 22 565 ezer forint önkormányzati „támogatás”-ban részesültek mentességre tekintettel.

A háziorvosokra vonatkozó mentességi feltételeknek 5 vállalkozás felelt meg, ezáltal összesen 826 e Ft adó megfizetése alól mentesültek.



ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLAT

A koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges helyi adó intézkedésről szóló 535/2020. (XII. 1.) Korm. rendelet a 2021. és a 2022. adóévre is szűkítést tartalmaz az önkormányzatok számára.

Fenti kormányrendeletben valamint az előterjesztésben megfogalmazottak alapján új adónem bevezetését, adómentességek bővítését valamint a bevezetett adónemek vonatkozásában az adómértékek változtatását nem javaslom.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, Képviselő-testületet, hogy a tárgy szerinti előterjesztést megtárgyalni, valamint javaslatot tenni szíveskedjenek.

Biatorbágy, 2021. december 6.

Tisztelettel:

dr. Hajdu Boglárka
jegyző

Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a
Dr. Hajdu Boglárka Jegyző
részére

Biatorbágy, 2021. október 22.

Tárgy: Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testületének az építményadóról szóló 25/1997.(12.31.) számú önkormányzati rendeletének módosítására irányuló javaslatok megfogalmazása

Tisztelt Jegyző Asszony!

2021. október 13. napján történt egyeztetésre hivatkozva ezúton küldjük a helyi építményadóztatás vonatkozásában készített felülvizsgálati és módosítási javaslatunkat.

Az építményadóztatás mögöttes jogszabályi rendszere

A helyi adóról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: „Htv.”) értelmében az építményadó hatálya alá tartozik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázsnak, gépjárműtárolónak feltüntetett épület, épületrész azon területe, amely zárt tetővel és oldalfalakkal kialakított elválasztott teret alkot, függetlenül annak hasznosításától. Ezen adókötelezettségnek az alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa, több tulajdonos esetén pedig a tulajdonosok az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdoni hányadaik arányában osztoznak az adóalanyiságon. Vállalkozások részére építményadóban mentesség, kedvezmény nem biztosítható.

A részben zárt oldalfal önmagában még nem eredményezi a Htv. épület fogalmának való meg nem felelést, ugyanakkor, ha egy adott helyiség felülről nem fedett (nem rendelkezik tetővel), úgy annak területe már nem számítható az építményadó alapjába.

A Rendelet szabályozási rendszere

Biatorbágy Város Önkormányzatának (a továbbiakban: „Önkormányzat”) az építményadóról szóló 25/1997.(12.31.) számú rendelete (a továbbiakban: „Rendelet”) külön meghatározza a teremgarázs fogalmát, ami szerint az a parkoláson kívüli egyéb fő funkcióval rendelkező épület (szűkebb értelemben több lakásos lakóház) több állásos garázként kialakított részei; kialakítása lehet mélygarázs, parkolóház vagy térszín alatti és térszín feletti résszel is rendelkező több szintes parkoló (a továbbiakban együttesen: „teremgarázs”).

Az Önkormányzat az építményadót főszabály szerint az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete alapján veti ki.

A Rendelet 9. §-a rendelkezik a különböző építményadó mértékekről, az alábbiak szerint.

„9. § (1) Az adó mértéke az építmény adókötelezettség alá eső minden egész m²-e után évi 320 Ft.

(2) Az adó mértéke az épület, épületrész adókötelezettség alá eső minden egész m² -e után évi 480,-Ft, ha az épület/épületrész vállalkozási vagy üzleti célt szolgál.

(3) Biatorbágy Város mindenkor hatályos Településrendezési eszközei szerint a „Gksz” jelű kereskedelmi szolgáltató területén, a „K-Ker” jelű különleges bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi területén, valamint a „KÖu” jelű közlekedési területén az adó mértéke minden egész m² után 600,-Ft.

(4) Biatorbágy Város mindenkor hatályos Településrendezési eszközei szerint a „Gksz” jelű kereskedelmi szolgáltató területén, a „K-Ker” jelű különleges bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi

területén, valamint a „KÖu” jelű közlekedési területén az 5000 m²-t meghaladó alapterületű építmény esetén az adó mértéke minden egész m² után 900,-Ft.

(5) Teremgarázs esetén az adó alapja az adóalanyra jutó tulajdoni hányadrész.”

A Htv.-ben foglalt mentességeken túl a Rendelet 5. §-a tartalmazza az adómentes tényállásokat:

„5. § (2) Mentés az adó alól:

a) a lakás hasznos alapterületéből 150m²;

b)

c) a gépjármű tarolására szolgáló épület, épületrész alapterületéből 45 m².

(3) A (2) bekezdés a) és c) pontjában megfogalmazott mentességet kizárólag magánszemély adóalany, egy ilyen típusú – nem bérbeadás vagy vállalkozás céljára szolgáló – épülete, épületrésze vonatkozásában veheti igénybe.

(4)

(5) Osztatlan közös tulajdonban lévő épületek esetén a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott mentesség épületrészenként érvényesíthető.

(6) A (2) bekezdés c) pontjában meghatározott mentesség kizárólag egy ilyen típusú épület (épületrész) vonatkozásában vehető igénybe.

(7) Teremgarázs esetében a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott mentesség az adóalanyra jutó tulajdoni hányadrészre érvényesíthető.”

A Rendelet jogszabályi megfelelésének véleményezése

Az Alaptörvény rögzíti, hogy a helyi önkormányzat rendeletet alkot, meghatározza költségvetését és annak alapján önállóan gazdálkodik, és - törvény keretei között - dönthet a helyi adók bevezetéséről, fajtájáról és mértékéről.

A helyi adó kivetése nem kötelező, ha azonban a képviselő-testület élni kíván adóketési jogával, azt kizárólag önkormányzati rendeletben, és a Htv. keretei között teheti meg. **Az adóztatási jogát gyakorló önkormányzatnak tehát lehetősége van a Htv.-ben meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel kibővíteni, illetve az adó mértékét az adótárgyak és adóalanyok szerint differenciáltan meghatározni. Ezt azonban az Alaptörvény alapelvei rendelkezéseinek figyelembe vételével teheti meg, vagyis a szabályozást a helyi viszonyokhoz, valamint az adóalanyok teherviselő-képességéhez kell igazítani.**

Az adókötelezettség törvényi okból, a tulajdonolt vagyontömegre tekintettel keletkezik. Ez azt jelenti, hogy a kötelezettség tartalma, mértéke a vagyontömeg értékéhez – amely egyben az adóalany teherviselő képességét is jelenti – igazodó kell legyen. Ez az alapja a vagyonadók esetében az adózókkal szembeni azonos (önkormányzati) jogalkotói elbánásnak.

A Htv. 7. § g) pontjának rendelkezései előírják az önkormányzati jogalkotó számára, hogy „az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének”. Ebből az önkormányzatoknak egy ún. differenciálási kötelezettsége keletkezik, mely szerint **az adó mértékének meghatározásakor kötelesek mérlegelni az adóztatandó ingatlanok rendeltetését, az értékekben fennálló különbségeket, adott esetben az egyéb, például földrajzi elhelyezkedésében (pl. árterület) fennálló különbségeket.**

A Kúria több esetben is kiemelte a helyi sajátosságok értékelésénél az adóztatott vagyontömeg értékét is befolyásoló, általában mérlegelendő tényezőket. Ezek – egyebek mellett – a következők: **ingatlan hasznosítása, rendeltetése, belterületi vagy külterületi besorolása, egyéb fizikai adottságai, úgymint**

pl. az ingatlan hasznosíthatóságát kedvezőtlenül, avagy éppenséggel kedvezően befolyásoló helyi körülmények, és a forgalmi értéke.

A Rendeletet megvizsgálva rögzíthető, hogy vannak olyan elemei, amelyek alapján lehet következtetni arra, hogy az Önkormányzat igyekezett a fent részletezett, Alaptörvény által előírt differenciálási kötelezettségének eleget tenni. A Rendelet ugyanis az Önkormányzat közigazgatási területén kialakított övezetek szerint eltérő adómértékeket állapít meg, illetve több adómentességet is biztosít.

Azonban, ha például a teremgarázsokat, mint olyan építményeket érintő szabályozást vizsgáljuk, amelyek fizikailag ugyan egy épületnek minősülnek, de bennük jellemzően több, nem önálló adótárgynak minősülő gépjármű beálló (parkolóhely) került kialakításra, amire maga az adóztatás irányul, úgy kijelenthető, hogy ezek az adótárgyak (a tulajdonosi szerkezetre tekintet nélkül) egy homogén csoportot képeznek. Ilyen esetben pedig érvényesülnie kell annak az elvnek, miszerint az azonos csoportba tartozó adóalanyok azonos kezelésre, szabályozásra tarthatnak igényt, míg a különböző csoportba tartozók akár eltérő szabályozásra is számíthatnak.

Erre tekintettel pedig felmerül, hogy ugyanazon teremgarázs-építményen belül a tulajdonos és tulajdonos közti megkülönböztetés – figyelemmel az építményadó tárgyára (az adótárgyra és az adókötelezettség tárgyára is) – indokolatlan és sértheti az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdéseit.

Álláspontunk szerint a Rendelet által kialakított szabályozás e körben pontosítandó, elkerülendő, hogy a szabályozás struktúrája felvesse a diszkriminatív jogalkotásként való minősítést a következőkre figyelemmel.

A Rendelet értelmében magánszemély adóalanyok esetében a 45 m² hasznos alapterületet (teremgarázs-beálló esetén a tulajdoni hányad alapján meghatározva) meg nem haladó gépjármű beállók adómentesek, az azok után fizetendő építményadó mértéke 0 Ft/m², míg a 45 m² hasznos alapterületet meghaladó beállók után adófizetési kötelezettség keletkezik, függetlenül attól, hogy a tulajdonos magánszemély vagy jogi személy. Továbbá a sávosan kialakított adómértékek révén előfordulhat, hogy egy teremgarázs ingatlanban egy magánszemély tulajdonosnak a rá eső, tulajdoni hányada alapján számolt, 45 m²-t meghaladó parkolóhelye után a Rendeletben megállapított magasabb adómértékkel kell adóznia, pusztán abból kifolyólag, hogy az épület, amiben a gépjármű beálló található az 5000 m²-t meghaladja.

A jogalkotónak ugyan széles körű jogosítványa van arra, hogy kiket milyen okból tesz kivételezetté, azonban, ha rendeletében a jogalkotó kedvezményt biztosít, akkor a jogalkalmazás nem sértheti az egyenlőség és a hátrányos megkülönböztetés tilalmának alkotmányos elveit.

A fent említett példák alapján pedig ezeknek az elveknek a sérelme egyértelműen felmerülhet, akár a teremgarázon belül található parkolóhelyek, akár a teremgarázs és egy más típusú, ámde funkcióját tekintve lényegében azonos, tehát gépjármű tárolására szolgáló épület, épületrész viszonylatában nézzük is az adókötelezettség alakulását a jelenlegi szabályozás mentén. A Rendelet alapján egy nagyobb garázs vagy több teremgarázs-beálló tulajdonlása esetén is csak a 45 m²-t meghaladó parkolóhely alapterület után kell adót fizetni a magánszemélyeknek, amely kedvezményt az Önkormányzat csak egyszer engedi levonni magánszemély tulajdonosonként és nem teremgarázs-beállónként.

Az így kialakított gyakorlat azt eredményezi, hogy a magánszemély tulajdonosok egyáltalán nem, vagy csak több mint három teremgarázs-beálló tulajdonlása esetén (ekkor azonban a legmagasabb adómértékkel számolva) kötelezettek építményadó fizetésére, míg **a vállalkozások bármiféle**

mentesítési lehetőség nélkül, automatikusan a legmagasabb adómértékkel adóznak tekintettel a teremgarázs övezeti elhelyezkedésére.

Ugyan a Htv. adókedvezmény, mentesség alkalmazását nem engedélyezi gazdálkodó szervezetek számára építményadóban, azonban az adóalanyok részére az építmény funkciójára figyelemmel differenciált adómérték megállapítható. Ez a fajta differenciálási szemlélet jelen esetben kifejezetten indokolt lenne, hiszen az könnyen belátható, hogy egy teremgarázs-beálló funkcióját és hasznosítását figyelembe véve semmi másra nem alkalmas, mint csupán gépkocsi tárolására.

A fentiek mentén felmerülhet, hogy az Önkormányzat Rendelete az adózók között nem azonos módon, nem azonos szemlélettel osztotta szét a közterheket, illetve, hogy az adózók között alkalmazott megkülönböztető elbánás sem vezethető vissza a Htv.-ben foglalt valamely, ezt legalizáló rendelkezésre. Erre tekintettel a teremgarázs-beállókra kivetett építményadó esetén felmerülhet az **aránytalanság és a diszkriminatív** jelleg, mivel a jelenlegi helyi szabályozás elsősorban a tulajdonosi szerkezet szerint differenciál, és még azon belül sem egységesen és konzekvensen. **Továbbá nem veszi figyelembe az adótárgy értékét (ami természetes és nem természetes személy tulajdonos esetén is ugyanaz) és azt sem, hogy az csak és kizárólag gépjármű tárolására hasznosítható, függetlenül attól, hogy magánszemély vagy vállalkozás a tulajdonos.** Ezen szempontok mentén a Rendelet sértheti az Alaptörvény XXX. Cikk (1) bekezdésében előírt és a Htv. 7.§ g) pontja által közvetített arányos köztelherviselés elvét, illetve az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdéseiben foglalt egyenlőség és hátrányos megkülönböztetés tilalmának alkotmányos elveit, továbbá felmerülhet az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerinti jogbiztonsági követelményeknek való meg nem felelés is.

Jogalkalmazási szempontú észrevételek

A fentiekben a Rendelet módosításának szükségességére megfogalmazott jogi megfeleléségi szempontú javaslataink megfontolása és elfogadása az alábbiakban kifejtett, a jogalkalmazás gyakorlati példáiból levonható konzekvenciák alapján is indokolt lenne.

Az ÚTNET Ingatlanfejlesztő Kft. (a továbbiakban: „Társaság”) Biatorbágy közigazgatási területén fekvő, a településen egyedülálló Tópark Lakópark komplexum beruházója és a projekttel érintett ingatlanok Ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa.

A Tópark területe alatt két szinten található egy gyakorlatilag egybefüggő, összesen kb. 62 ezer m² területű **mélygarázs** (szakaszosan kerül átadásra és hasznosításra), mely ingatlan kapcsán pontosan annak egybefüggősége okán a Rendelet jelenlegi szabályozása értelmében olyan jelentős területek is adókötelessé válnak már a használatbavételi engedély megszerzésével, amik esetében az engedélyeztetési eljárást csupán az egyes parkolóhelyek megközelíthetősége érdekében kell kérelmeznünk, ellenben azok vállalkozási célú hasznosítása (értékesítés vagy bérbeadás) ténylegesen csak évek múlva fog megkezdődni.

Példaként szeretnénk említeni a B és G jelű épületet, mely már rendelkezik használatbavételi engedéllyel. Ahhoz, hogy az épület alatti mélygarázs-rész átadható legyen, az oda vezető közlekedőket és ezzel egyidejűleg a közlekedők tűzszakaszában lévő területeket is meg kell valósítani. Ez azt jelenti, hogy 186 db parkolóhely eléréséhez további 34.440 m² területet kell átadni, mely terület ugyan tartalmazni fog parkolóhelyeket, de mivel ezek a területek egyébiránt például a D és E jelű épületeket fogják kiszolgálni, így ezek tényleges hasznosítása csak évek múlva válik esedékessé. Szintén kiemelendő, hogy a parkolóhelyek bérbeadása a piaci gyakorlatnak megfelelően parkolóhelyenként történik. Egy parkolóhely átlagosan 14 m² területet foglal el. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy –

szintén a B-G jelű épületeket alapul véve – a parkolási célra használt hasznos terület cca. 2.600 m², de a közlekedőkkel együtt az átadandó terület cca. 6.803 m². Továbbá, 34.440 m²-t szükséges átadni a megközelíthetőség miatt, amivel 186 db bérbe adható parkolóhelyet hoztunk létre. Ez a jelen szabályozás szerint 41.273 m² után (melyből a parkolók által elfoglalt hasznos terület cca. 2600 m²) 37.145.700 Ft / év adóterhet jelent, mely szerint 20.000 Ft/db/hó bérleti díjjal számolva és teljes kihasználtságot feltételezve **az adó a bérleti díjből származó bevétel több, mint 80%-át teszi ki.**

Ugyanezen elv mentén közelítettük meg a szintén a Társaság tulajdonában álló, már átadott **parkolóház** funkciójú épületet is, melyben a parkolóhelyek, mint ténylegesen hasznosítható területek 3.118 m²-en helyezkednek el (ebből a nem fedett terület 372 m²). Azonban a közlekedőkkel és a rámpákkal is számolva, az együttes terület már 7.094 m², melyből jól látható, hogy az egyébként funkcionálisan nem parkolóhely rendeltetésű területek 3.776 m²-t adnak ki, ami után ugyanolyan mértékű adóteher keletkezik, mint a bérbe adható gépkocsi beállók esetében.

A parkolóházban 3.118 m²-en 239 db parkolóhely található, melyből 19 db van bérbe adva nettó 14.960 Ft/darab/hó egységáron. Ez a 2021. évet véve (Június hónaptól indult el a bérbeadási tevékenység) összesen 1.989.680 Ft várható bérleti díj bevételt jelent. Ezzel szemben az ingatlanhoz kapcsolódó 2021. évi építményadó teher 6.384.600 Ft, ami alapján az egy beállóra jutó adó összege a jelenlegi bérbeadás mértéke mellett 336.032 Ft/év/ beálló.

Összefoglalva megállapítható, hogy a jelenlegi állapotot alapul véve, a teljes mélygarázs ingatlan üzembe helyezése esetén, melynek nem lakossági része 47.759 m² - összes területe 61.602 m² - a fizetendő adó 42.983.100 Ft, továbbá a parkolóház kapcsán a 7.094 m² terület után 6.384.600 Ft, így összesen 49.367.100 Ft adófizetési kötelezettség keletkezik, csupán a használatbavételi engedély megszerzésével és nem a hasznosítás tényleges megkezdésével összefüggésben.

Mértéket az értékhez

Könnyen belátható, hogy egy lakó-, iroda- vagy kereskedelmi egység funkcióval rendelkező építmény bevételtermelő képessége és értéke nem hasonlítható össze egy parkolóhely funkciójú építmény értékével. Továbbá, figyelembe véve a parkolóhelyek esetében a valóságban ténylegesen hasznosítható területet, illetve azt, hogy a parkolóhely értékét vagy bevételtermelő képességét az övezeti besorolás nem befolyásolja, az adómérték csökkentése indokolt lenne.

A Rendelet fentiek szerinti módosításának lehetséges iránya

Annak érdekében, hogy az Önkormányzat által megvalósított építményadóztatás az Alaptörvényben és a Htv.-ben foglalt, helyi adóztatással kapcsolatban támasztott követelményeknek és kívánalmaknak is maradéktalanul megfeleljen, azokkal összhangban legyen, a Rendelet alábbiakban megfogalmazott módosítására irányuló indítványokat és javaslatokat kérjük tisztelettel megfontolás tárgyává tenni.

- A Rendelet 2/A.§-ában foglalt értelmező rendelkezések kiegészítése az alábbi fogalommal:
 - *„Építmény hasznosítása: az építmény egyéb vállalkozási célból (például bérbeadással, tehát ide nem értve az építmény saját vállalkozásban történő használatát) történő hasznosítása, mely használat, hasznosítás következtében a vállalkozó adóalany bevételre tesz szert.”*

- A Rendelet 9. § (5) bekezdésének módosítása az alábbiak szerint:
 - „Teremgarázs esetén az adó alapja az adóalany tulajdonában álló gépjármű-beálló(k), illetve az egyéb célú tároló-helyiség(ek) által elfoglalt, m²-ben meghatározott hasznos alapterület.
- A Rendelet 9. §-ának kiegészítése a teremgarázsokra vonatkozó egységes adómértékekkel, illetve teremgarázsok kapcsán, vállalkozó adóalany esetén az adókötelezettség keletkezése és a 2/A.§ szerinti egyéb vállalkozási célú, első hasznosítás megkezdéséig terjedő időre csökkentett adómértékek meghatározása:
 - „Az adó mértéke teremgarázsban lévő gépjárműbeálló esetén a 9.§ (5) bekezdése szerint számított minden egész m² után egységesen 200 Ft, övezeti besorolástól függetlenül.”
 - „Az adó mértéke teremgarázsban lévő gépjárműbeálló és vállalkozó adóalany esetében, amíg az építmény (teremgarázs gépjármű beálló) 2/A.§. szerinti hasznosítása nem kezdődött meg, tehát az építmény 2/A. § szerinti, első tényleges egyéb vállalkozási célú hasznosításának megkezdését magába foglaló adóév végéig egységesen 10 Ft, övezeti besorolástól függetlenül.”
 - „Az adó mértéke teremgarázsban lévő tároló-helyiség esetén a 9.§ (5) bekezdése szerint számított minden egész m² után egységesen 200 Ft, övezeti besorolástól függetlenül.”
 - „Az adó mértéke teremgarázsban lévő tároló-helyiség és vállalkozó adóalany esetében, amíg az építmény (teremgarázsban lévő tároló helyiség) 2/A.§. szerinti hasznosítása nem kezdődött meg, tehát az építmény 2/A. § szerinti, első tényleges egyéb vállalkozási célú hasznosításának megkezdését magába foglaló adóév végéig egységesen 10 Ft, övezeti besorolástól függetlenül.”
- A Rendelet 5. §-a szerinti mentességek körének kiegészítése:
 - „Teremgarázsban található, közös használatban álló helyiség (folyosók, közlekedők, rámpák stb.) m²-ben számolt hasznos alapterülete.”

Kérjük Tisztelt Jegyző Asszonyt, hogy a fenti indokainkra tekintettel és az általunk megfogalmazott javaslatok mentén szíveskedjen a Rendelet módosítását indítványozni Biatorbágy Város Képviselő-testületénél. Úgy gondoljuk, hogy a Rendelet módosítása kifejezetten igazságosabb, differenciáltabb és méltányosabb adóztatást teremtene a biatorbágyi adóalanyok számára, mindazonáltal a megfogalmazott javaslatok által más adózók kötelezettsége nem növekedne.

Bízunk benne, hogy kellő részletességgel támasztottuk alá álláspontunkat, mely kardinális kérdés a jelen és a jövő szempontjából is.

Bármilyen kérdés esetén állunk rendelkezésükre.

Üdvözlettel:

ÚTNET KFT.
2051 Biatorbágy, Kőrös utca 2. A: ép.
Adószám: 12144255-2-12
4.

Mészáros Ildikó
Útnet Kft.

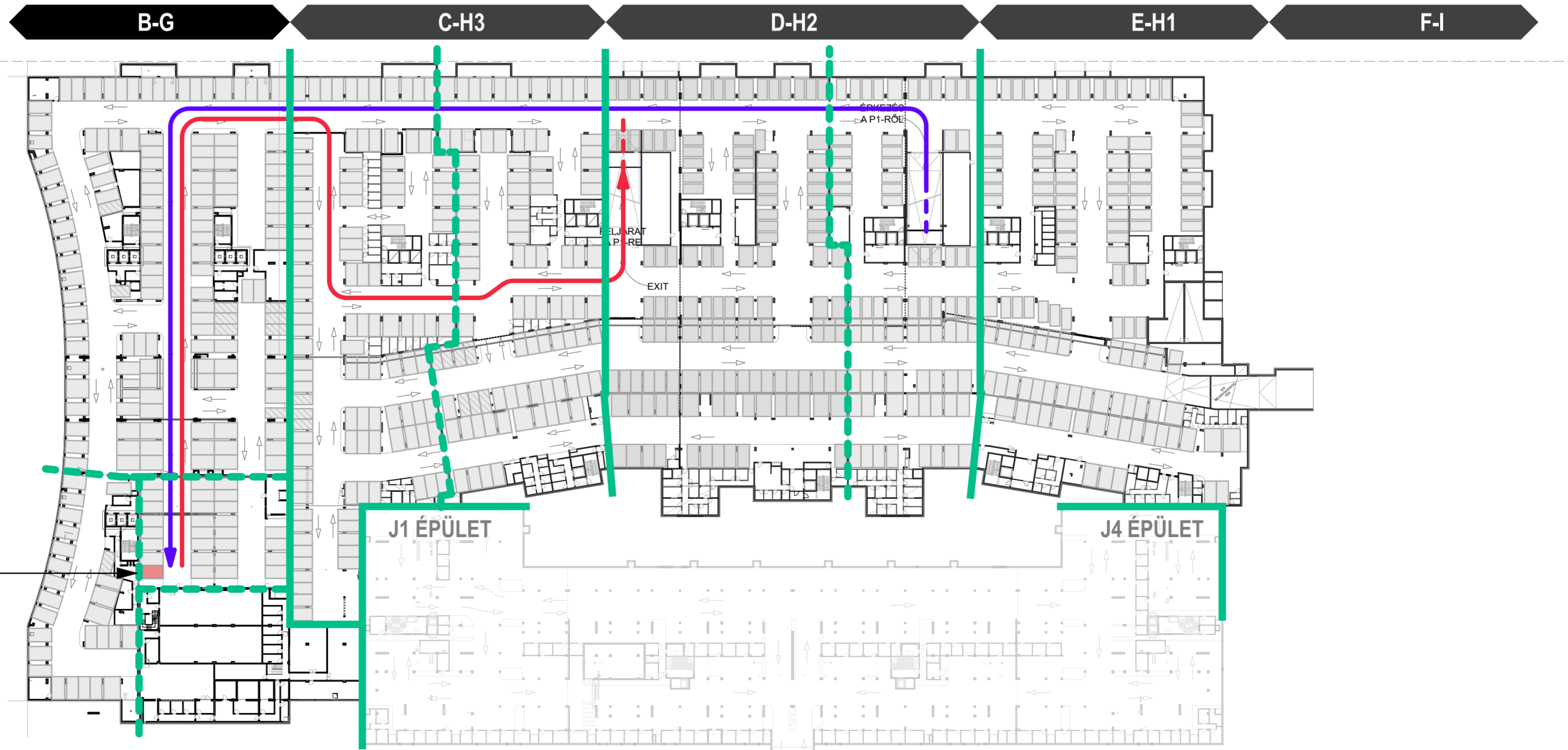
-1 szint



JELMAGYARÁZAT

- BG -2 szint behajtási útvonala
- behajtási útvonal szomszédos szinten folytatódó szakasza
- kihajtási útvonal a BG -2 szinttől
- kihajtási útvonal szomszédos szinten folytatódó szakasza
- épületrész határa
- releváns tűzszakaszhatár

-2 szint



ELÉRENDŐ PARKOLÓ
A G ÉPÜLETBEN