



Az alábbiakban az építményadó bejelentéséhez szükséges nyomtatványok kitöltésében szeretnénk a segítségére lenni. A nyomtatványok adattartalma megegyezik az Elektronikus Önkormányzati Portálon (E-Portál) található központi nyomtatvánnyal.

Főlap kitöltése

I. Az adatbejelentés fajtája

Ha az építménynek egy tulajdonosa van, akkor a „Nem megállapodás alapján benyújtott” adatbejelentést kell választani. Innen az építmény 1/1 arányú tulajdonosa áll kapcsolatban az Adóhatósággal és az építményadót is ő fizeti.

Több tulajdonos esetén a tulajdonostársakat tulajdoni hányadaik arányában terheli az adófizetési kötelezettség. Együttesen dönhetnek úgy, hogy az építményadózásban valamennyi kötelezettséget és jogosultságot az egyik tulajdonostárs gyakorolja, ezáltal leegyszerűsíthetik az adatbejelentést. Az erről kötött megállapodásukat a *Megállapodás adózással kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról* elnevezésű nyomtatványon kell rögzíteni, valamennyiüknek alá kell írni és csatolni kell a bejelentéshez. A nyomtatvány letölthető a város honlapjáról, illetve az Adóirodától is kérhető. A továbbiakban a megbízott tulajdonostárs áll majd kapcsolatban az Adóhatósággal, az építményadót is ő fizeti be.

II. Az adatbejelentő adatai

Fontos a pontos kitöltés.

III. Az adatbejelentő tulajdonjoga, vagyoni értékű joga

Ennél a pontnál kell megadni, hogy az adóalanynak milyen joga, illetve vagyoni értékű joga van az ingatlanon.

IV. Az építmény címe

A cím megadása mellett fontos feltüntetni az adótárgy ingatlan-nyilvántartásban rögzített helyrajzi számát, illetve meg kell adni, hogy az ingatlanon hány épület, épületrész található. Mindezt a 3. pont alábontásában kell rögzíteni, ahol a Főlap IV. pontjában a betélapok számáról is nyilatkozni kell.

V. Alírás, illetve adatbejelentői nyilatkozat az adatbejelentés helyességéről

Értelemszerűen töltendő ki, aláírás nélkül a bejelentés nem érvényes.

„A” jelű betélap kitöltése

A Főlap mellett az „A” betélapot akkor kell kitölteni, ha az adatbejelentés tárgya **családi ház, sorház, lakás** vagy **üdülő**. Annyi betélapot kell kitölteni, ahány lakóingatlan van az adott helyrajzi számon. Osztatlan közös tulajdon esetén (használati megállapodással vagy anélkül használt) az önálló lakóegységek tulajdonosainak önállóan kell adatbejelentést tenni. Amennyiben több adótárgy van, a betélapokat a lap tetején sorszámozni kell.

I. Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény és időpontja

Akiknek a tulajdonjoga, illetve vagyoni értékű joga már 2026. előtt fennállt, azok az **5. Adóbevezetést** jelölik meg, és az Adókötelezettség keletkezésére okot adó körülmény időpontjaként **2026.01.01.** dátumot írják (a mellékelt betélapokon ezt már megtettük).

A **II. és III. pontot** adatváltozás és megszűnés esetén kell kitölteni, **most nem releváns.**

IV. Az építmény címe

Ide az építmény pontos **címét**, illetve **helyrajzi számát** is be kell írni. A helyrajzi szám feltüntetése az egyik legfontosabb, hiszen ez azonosítja be az ingatlant. Enélkül az adatbejelentés nem dolgozható fel.

V. Az építmény fajtája

Itt kell megjelölni, hogy az építmény milyen típusú lakóingatlan. Ha az építmény nem lakóingatlan, akkor a „B” betélap kitöltése szükséges.

VI. Az építményadó alapja

Az építményadó alapja az építmény (épület, épületrész) hasznos alapterülete. A hasznos alapterület a teljes alapterületnek az a része, ahol a belmagasság – a padlószint (járófelület) és az afelett levő épületszerkezet (födém, tetőszerkezet) vagy álmennyezet közti távolság – legalább 1,9 méter. 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.

A budakalászi adórendelet alapján a jellegénél és kialakításánál fogva kizárólag tárolásra alkalmas pince és padlás mentesül az építményadó alól, így – az országos rendelkezéstől eltérően – ezek nem számítanak bele a hasznos alapterületbe. A hasznos alapterület pontos meghatározásánál vegye figyelembe, hogy mentes az építményadó alól az épülethez tartozó: lodzsa, fedett és oldalt zárt erkély, fedett terasz és a tornác is.

Az épületben elhelyezett garázst, gépjárműtárolót a hasznos alapterületbe be kell számítani. Az ingatlanon szabadon álló garázs és tároló hasznos alapterületét nem itt, hanem a „B” betűjelű betétlapon kell feltüntetni.

Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

VII. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben biztosított törvényi adómentesség igénybevétele

A vonatkozó központi jogszabály részletesen rögzíti a törvény szerinti mentességeket, közte a nem magánpraxist folytató háziorvosok, házi gyermekorvosok és fogorvosok számára kínált kedvezményeket.

VIII. Nyilatkozat a műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség igénybevételéről

Budakalászon műemléki védettségű lakóingatlan nem található, ezért a központi adatbejelentési nyomtatványon szereplő kérdés nálunk nem releváns. A helyi védelem alatt álló épületekkel kapcsolatosan a következő IX. pont rendelkezik.

IX. Az önkormányzati rendeletben rögzített adómentesség, adókedvezmény igénybevétele

Az ebben a pontban szereplő lehetőségek alapján figyelembe veszik a rászorultságot és a szociális helyzetet is. Kérjük, a felsorolt mentességi lehetőségek előtt álló négyzetben jelöljék az adózó személyére vagy az épületre érvényesíthető kedvezmény igényét. A kedvezmények nem összevonhatók, több kedvezményre jogosultság esetén az adó megállapításánál a legkedvezőbbet veszik figyelembe.

Mentességek, kedvezmények:

- *Fogyatékossgal élő személyek és fogyatékkal élő gyermeket nevelő tulajdonosok:* mentesülnek az építményadó-fizetési kötelezettség alól abban az esetben, ha a fogyatékosági támogatás folyósításának szabályairól szóló 141/2000 (VIII.9.) számú Kormányrendelet alapján súlyos fogyatékosnak minősül, vagy háztartásában súlyosan fogyatékosnak minősülő gyermeket nevel.

A vonatkozó Kormányrendelet az alábbi eseteket minősíti súlyosan fogyatékosnak: látási fogyatékoság, hallási fogyatékoság, értelmi fogyatékoság, autizmus, mozgásszervi fogyatékoság. Az adómentesség igénybevétele feltétele a súlyos fogyatékoság igazolása. Amennyiben az adómentességet a nevelt gyermek után kívánja igénybe venni, úgy a súlyos fogyatékoság igazolása szintén szükséges. Fontos tudni, hogy gyermek esetén is a hivatkozott kormányrendeletben rögzített esetek minősülnek súlyosan fogyatékosnak, így pl. az ételintolerancia nem jár adómentességgel.

- *Budakalászi csatornatársulati tagoknak adható adómentesség:* A Taván városrészben megvalósult csatornafejlesztés során azon tulajdonosok, akik a hozzájárulást megfizették és a csatornahálózatra igazoltan rákötöttek azok kérelemre adómentességet kaptak 2019. évtől. 2025. január 1. napjától új igény rögzítésére már nincs lehetőség, azonban azok az eredeti tulajdonosok, akik 2019. évtől kérték az adómentességet, azoknak 2028. december 31. napjáig továbbra is biztosította az Önkormányzat. A kedvezmény további igénybevételéhez adatbejelentés szükséges, melyen jelezni kell a mentességi okot. Amennyiben időközben tulajdonosváltás történt, abban az esetben az új tulajdonos a kedvezményt nem érvényesítheti.
- *Idős kedvezmény:* jövedelmi határhoz kötött 50 százalékos adókedvezmény. Akkor jár, ha az adóalany 65. életévét betöltötte, Budakalászon bejelentett lakcímmel rendelkezik és életvitelszerűen itt él. Akkor is jár, ha az adóalany nem egyedül él az ingatlanban. A kedvezmény igénybevételének feltétele, hogy az egy háztartásban élők igazolt egy főre eső jövedelme ne érje el a mindenkori minimumnyugdíj nyolcszorosát, jelenleg 228.000 forintot.
- *Külterületi, árvízveszélyes és építési tilalom alatti területekre vonatkozó kedvezmény:* a külterületi ingatlanok 40 százalékos adókedvezményt kaphatnak. A zártkerti ingatlanok is külterületnek minősülnek, így azoknak is jár az adókedvezmény. Ugyancsak 40 százalékos adókedvezményben részesülnek az Üh/2, az Üü/1 és az Üü/2 övezetben található ingatlanok.
- *Helyi egyedi védelem alatt álló épületek:* 50 százalékos adókedvezmény jár a helyi jelentőségű védett terület I. védettségi kategóriába tartozó építmények után fizetendő adóból; 25 százalékos adókedvezmény jár a helyi jelentőségű védett terület II. védettségi kategóriába tartozó építmények után fizetendő adóból. A védettségi kategóriákat az ingatlan tulajdoni lapja is tartalmazza.

FONTOS! A kedvezmények, mentességek nem automatikusak, az ahhoz való jogosultságot igazolni kell, melyeket az adatbejelentéssel egyidejűleg kell benyújtani. A kedvezmények nem összevonhatók, több kedvezményre való jogosultság esetén az adó megállapításánál a legkedvezőbbet alkalmazzák.

X. Több adómérték esetén az adómérték megállapításához szükséges tények, adatok

Itt szükséges nyilatkozni arról, hogy az adatbejelentésben szereplő építmény üzleti célt szolgál-e.

Amennyiben az építmény, – részben, vagy egészben – nem csak lakhatási célt szolgál, hanem jövedelemszerző tevékenységet is folytatnak benne, úgy az üzleti hasznosítás arányában más adómérték alkalmazandó.

XI. Felelősségnyilatkozat

FONTOS! A kitöltő személy felel a valós adatokért, az adatbejelentés aláírás nélkül nem érvényes.

„B” jelű betétlap kitöltése

A Főlap mellett a „B” jelű betétlapot kell kitölteni, ha az adatbejelentés tárgya a lakóingatlantól különálló építményben lévő **tároló, garázs, kereskedelmi egység, szállásépület** vagy **egyéb 10 m² alapterületnél nagyobb nem lakás céljára szolgáló** építmény. Annyi példányban kell kitölteni a betétlapot, ahány kereskedelmi egység, szállásépület vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény van az adott helyrajzi számú ingatlanon. Amennyiben több adótárgy van, a betétlapokat sorszámozni kell a lap tetején.

Kereskedelmi egység: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján kereskedelmi üzletnek, boltnak, abc-nek, üzletháznak, játékkeremnek, csárdának, bisztrónak, borozónak, sörözőnek, büfének, cukrászdának, kávézónak, kávéháznak, teaháznak, fagyaltozónak, étteremnek, vendéglőnek, presszónak, irodának, műteremnek, szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak, rendelőnek, kórháznak, szanatóriumnak, gyógyszertárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

Szállásépület: az a kereskedelmi egység, mely szálláshely-szolgáltatás nyújtására alkalmas, így különösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján szállodának, hotelnek, panzióknak, fogadónak, motelnek, szállónak, vendégháznak, vadászháznak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész.

Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garáznak, gépjárműtárolónak, raktárnak, üvegháznak, műhelynek, szerviznek, üzemnek, üzemcsarnoknak, pincének, prэшháznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület, épületrész, továbbá a melléképület és a melléképületrész.

Kisméretű melléképületek (10 m² alatt): amennyiben a felépítmény mérete 10 m² alatti, úgy nem áll fenn sem bejelentési-, sem pedig adófizetési kötelezettség.

A VII. fejezetben található mentességek között szerepel az állattartást és a növénytermesztést szolgáló épületek mentessége is.

A „B” jelű betétlap további pontjainak kitöltése megegyezik az „A” jelű betétlappal.

Teendők, határidők

Milyen határidővel és hová kell az adatbejelentést benyújtani?

Az adatbejelentést elektronikusan, vagy a mellékelt válaszbortékban **2026. február 15-ig** kell a Budakalászi Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán személyesen leadni, illetve postán feladni.

Mi történik az adatbejelentést követően?

Az adatbejelentés alapján az Adóhatóság határozatban kivetéssel állapítja meg az adót, tehát **nem az adózónak kell kiszámítania**. Amennyiben a határozathozatalhoz további adat szükséges, úgy az Adóhatóság hiánypótlást rendelhet el, további adatokat kérhet be. Ha a tényállás ekkor sem tisztázható, akkor az Adóhatóság ellenőrzést rendel el és ellenőrzés keretén belül hoz határozatot az adó összegéről. A határozatokat az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának megfelelően elektronikusan vagy postai úton küldi ki az Adóhatóság.

A határozatban szerepelni fog az adó mértéke és a megfizetés határideje. A kézhezvételt követően az adózónak a határozatban megadott időpontokig lehet pótlékmentesen megfizetnie az adót, legfeljebb két részletben.

Elektronikus adatbejelentés

Valamennyi magánszemély adózónak javasoljuk, hogy az adatbejelentést elektronikusan, az Elektronikus Önkormányzati Portálon (E-Portál) keresztül nyújtsa be. Így elektronikusan kapják majd meg az adóhatározatot, valamint az egyéb értesítéseket, például az adószámla-értesítőt is.

Aki az adatbejelentést elektronikusan kívánja teljesíteni, a nyomtatványokat az E-Portálon találja: <https://ohp-20.asp.lgov.hu/nyitolap> megtalálható nyomtatvány neve: „Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról”. Az E-Portálon, az önkormányzat (Budakalász) nevének megadása után az „ÁGAZAT” ADÓÜGY és az „ÜGYTÍPUS” ÉPÍTMÉNYADÓ kiválasztását követően indíthatja a kitöltést az „Adatbejelentés az épület, épületrész utáni építményadóról” nevű nyomtatványon. Az Elektronikus Önkormányzati Portálon az „Úrlapkitöltés

bejelentkezés nélkül” menüpontban is van lehetőség elektronikus ügyintézésre. Az elkészített és kinyomtatott nyomtatványok papír alapon is beküldhetők, ha a magánszemély papíralapon kíván kapcsolatot tartani az Adóhatósággal.

Az Elektronikus Önkormányzati Portálon az „*Űrlapkitöltés bejelentkezés nélkül*” menüpontban is van lehetőség elektronikus ügyintézésre. Az elkészített és kinyomtatott nyomtatványok papír alapon is beküldhetők, ha a magánszemély papír alapon kíván kapcsolatot tartani az Adóhatósággal.

Fogalommagyarázat

Az építményadó alanya, az adatbejelentési nyomtatvány benyújtása

Az adatbejelentési nyomtatvány benyújtásának kötelezettsége azokat terheli, akik az építményadó alanyának minősülnek. Az építményadó alanya az, aki a naptári év első napján az adóköteles épület tulajdonosa, illetve a vagyoni értékű jog jogosultja.

A tulajdonos személye

Az építményadó-kötelezettség kapcsán az ingatlan tulajdonosának azt kell tekinteni, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – és ennek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte – a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni. Ez alól kivétel, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen vagy véglegesen elutasította, vagy azt visszavonták, illetve a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét. A „széljegyre vett” szerző fél, a széljegyre vétel dátumát követő év első napjától az építményadó alanyának tekintendő. Ez alól az az eset alól kivételt képez, ha az ingatlanügyi hatóság a széljegyet anélkül törli, hogy a szerző fél tulajdonjogát bejegyezte volna.

Vagyoni értékű jog jogosítottja

Az adóalanyiságot generáló vagyoni értékű jog lehet: építményi jog, kezelői jog, vagyonkezelői jog, hasznélvezet, a használat joga, illetve a lakásbérlet. Az építményi jognak – mint vagyoni értékű jognak – az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését vagy széljegyre vételét követő évtől kezdődően az építményi jog jogosultja válik az építményadó alanyává és kötelezettjévé. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény, (továbbiakban Htv.) 52. § 3.pont.

A vagyoni értékű jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése esetén nem az ingatlan-nyilvántartási tulajdonos, hanem az ilyen jog jogosítottjaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy minősül adóalannak.

Adóköteles adótárgy (Htv. 11.§)

A Budakalász Város Önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül adóköteles a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (továbbiakban építmény). Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed.

Építményadó szempontjából épület: a magyar építészetéről szóló törvény szerinti olyan építmény, vagy annak azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételeit biztosítja. Ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van (Htv. 52.§ 5. pont).

Lehet olyan önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyiség vagy helyiség-csoport is, amely úgy felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel. (Htv. 52.§ 6. pontja)

Épületrész az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel. Ilyen lehet – többek között – többlakásos épületben (pl. ikerházban) található nem albetétesített lakás, egy családi ház garázsában kialakított önálló bejáratú „kisbolt” vagy műhely is.

Az épületrész fogalma azért lényeges, mert az adatokat ennek megfelelően kell feltüntetni az „A” vagy „B” jelű űrlapok Építmény fajtája (V. pont) menüpontnál.

Az építmény használatának szünetelése az adókötelezettséget nem érinti.

Amennyiben kérdése lenne, az Adóiroda munkatársai a **06 26 340 266**-os telefonszámon, illetve az **ado@budakalasz.hu** címen készséggel állnak rendelkezésre.



**BUDAKALÁSZI
POLGÁRMESTERI
HIVATAL**