



ORSZÁGGYŰLÉSI KÉPVISELŐ

Országgyűlés Hivatala

Irományszám: T/3892/24

Érkezett: 2007 OKT 15.

Módosító javaslat

Dr. Szili Katalin
az Országgyűlés Elnöke részére

Helyben

Tisztelt Elnök Asszony!

A Házsabály 94. § (1) bekezdése alapján az „*az egyes adótörvények módosításáról*” szülő T/3892. számú törvényjavaslathoz a következő – egymással összefüggő –

m ó d o s í t ó j a v a s l a t o t

terjesztjük elő:

1. A törvényjavaslat 132. §-ának az elhagyását javasoljuk, egyben a következő szakaszok számozása értelemszerűen változik:

**[„132. § A Htv. 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:
„15. § Az adó alapja az építmény számított értéke.”]**

2. A törvényjavaslat 133. §-ának az elhagyását javasoljuk, egyben a következő szakaszok számozása értelemszerűen változik:

**[„133. § A Htv. 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:
„16. § Az adó évi mértékének felső határa:
„a) lakás esetén az adóalap 0,5 %-a,
b) az a) pontba nem tartozó építmény esetén az adóalap 1,5 %-a.”]**

3. A törvényjavaslat 135. §-ának az elhagyását javasoljuk, egyben a következő szakaszok számozása értelemszerűen változik:

**[„135. § A Htv. 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:
„21. § Az adó alapja a telek számított értéke.”]**

4. A törvényjavaslat 136. §-ának az elhagyását javasoljuk, egyben a következő szakaszok számozása értelemszerűen változik:

**[„136. § A Htv. 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:
„22. § Az adó évi mértékének felső határa:
a) a lakáshoz tartozó telek, telekhányad esetén az adóalap 0,5 %-a,
b) az a) pontba nem tartozó telek, telekhányad esetén az adóalap 1,5 %-a.”]**

5. A törvényjavaslat 137. §-ának az elhagyását javasoljuk, egyben a következő szakaszok számozása értelemszerűen változik:

**[„137. § A Htv. a 22. §-t követően a következő alcímmel és 22/A. §-sal egészül ki:
„3. A számított érték**

22/A. § (1) Az önkormányzat az 1. számú mellékletben meghatározott forgalmi értékhatárok keretei között – a helyben kialakult értékviszonyokra figyelemmel –

rendeletben megállapítja ingatlan-fajtánként a típusingatlanra vonatkozó települési átlagértéket.

(2) Ha a település egyes részein jelentősen eltérő értékviszonyok alakultak ki, az önkormányzat értékövezeteket jelöl ki és az így elkülönített értékövezetekben ingatlanfajtánként településrészi átlagértékeket állapít meg. Ha a településen kialakult értékviszonyok ingatlanfajtánként eltérő értékövezetek kialakítását teszik szükségessé, akkor az önkormányzat ingatlan-fajtánként állapíthatja meg az értékövezeteket.

(3) A települési átlagértékek meghatározásáról és az értékövezetek kialakításáról szóló rendelet előkészítése érdekében a jegyző, mint önkormányzati adóhatóság megkeresheti a vagyonszerzési illetékügyekben eljáró adóhatóságot. A megkeresett adóhatóság ingatlan-fajtánként 15 napon belül közli a megkeresést megelőző 18 hónapban a településen visszterhes vagyonátruházási illeték alá eső ügyletek tárgyát képező ingatlanok valamennyi általa ismert adatát, különösen az ingatlan címét, forgalmi értékét, alapterületét. Az adatszolgáltatás nem terjed ki az ingatlanhoz kapcsolódó jogügylet alanyainak személyes adataira. Amennyiben a településen valamely ingatlan-fajtát illetően a megkeresést megelőző 18 hónapban visszterhes vagyonátruházási illeték alá eső ingatlanszerzés nem történt, akkor a megkeresett adóhatóság a településhez hasonló adottságú településen kialakult értékviszonyokra tekintettel ingatlan-fajtánként a típusingatlanra jellemző négyzetméterenkénti forgalmi értékadatot közöl. A jegyző a megkapott és a nyilvántartásában rendelkezésére álló adatok alapján javaslatot tesz az önkormányzat számára a település értékövezeteire, s ingatlan-fajtánként a típusingatlan települési, településrészi forgalmi átlagértékeire. Az értékövezeteket és a települési, településrészi átlagértékeket az önkormányzat a rendeletalkotás évében kialakult értékviszonyokra figyelemmel két adóévre határozza meg.

(4) Az önkormányzati adóhatóság az ingatlanra irányadó települési, településrészi átlagérték alkalmazásával adótárgyanként külön-külön kiszámítja az épület (épületrész) adóköteles hasznos alapterületére, illetve a telek adóköteles alapterületére vetített alapértéket.

(5) Ha az épület, épületrész több értékövezet határán fekszik, akkor annak az értékövezetnek az irányadó településrészi forgalmi átlagértékét kell alkalmazni, amerre az épület, épületrész ablakainak többsége néz. Értékövezetekkel határolt telek esetén vagy ha az épületnek, épületrésznek az egyes értékövezetekre azonos számú ablaka néz, akkor a magasabb településrészi forgalmi átlagértéket kell alkalmazni.

(6) A kerületi önkormányzati adóhatóság a lakások és az üdülők esetén a fővárosi önkormányzatnak a luxusadóról szóló törvény felhatalmazása alapján alkotott rendelete szerinti átlagértékeket alkalmazza.

(7) Az ingatlan fajtájának meghatározásakor az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot az irányadó. Amennyiben az épület megnevezését az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazza vagy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján az ingatlan fajtája egyértelműen nem állapítható meg, akkor az épületre kiadott legutolsó használatbavételi, fennmaradási engedély alapján, használatbavételi, fennmaradási engedély nélkül használatba vett épület esetén az építési engedély alapján kell megállapítani az ingatlan fajtáját. Akkor is az épületre kiadott legutolsó használatbavételi engedély, fennmaradási engedély alapján kell megállapítani az ingatlan fajtáját, ha az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett

állapot a legutolsó használatbavételi, fennmaradási engedélyben foglaltaktól eltér. Engedély nélkül épített épület, illetve engedély nélkül kialakított épületrész esetében a használati mód, illetve használat hiányában a rendeltetési cél az irányadó. Ha egy épület az előzőek alapján egyik ingatlan-fajtába sem sorolható be, akkor azt egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek kell tekinteni.

(8) Az adótárgy számított értéke a (4) bekezdés szerint számított alapérték és az adott ingatlan-fajtára vonatkozó, a 2. számú mellékletben meghatározott korrekciós együtthatók szorzata. Az önkormányzati adóhatóság a számított érték meghatározásakor köteles figyelembe venni az adótárgynak mindazokat a jellemzőit, amelyekhez a 2. számú melléklet korrekciós tényezőt rendel.”]

6. A törvényjavaslat 139. § (2) bekezdésének, valamint 7. számú és 8. számú mellékletének az elhagyását javasoljuk, egyben a következő szakaszok, illetve mellékletek számozása értelemszerűen változik:

[„(2) A Htv. e törvény 7. számú mellékleteként új 1. számú, 8. számú mellékleteként új 2. számú melléklettel egészül ki, ezzel egyidejűleg a Htv. mellékletének számozása 3. számú mellékletre változik.”]

[7. számú melléklet a 2007. évi számú törvényhez

„1. számú melléklet

Az egyes ingatlanfajták forgalmi értékhatárai (ezer Ft/m²)

Budapest

Ingotlanfajta	I. kerület	II. kerület	III. kerület
Lakás egylakásos lakóépületben	600-900	600-900	300-600
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	300-800	300-700	175-450
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	400-800	400-600	175-400
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	200-500	200-400	80-250
Telek	60-350	30-200	20-185

Budapest

Ingotlanfajta	IV. kerület	V. kerület	VI. kerület
Lakás egylakásos lakóépületben	200-400	400-700	250-500
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	175-350	350-700	250-500
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	150-300	400-700	200-500
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	80-200	200-400	80-250
Telek	10-85	200-280	150-250

Budapest

Ingotlanfajta	VII. kerület	VIII. kerület	IX. kerület
Lakás egylakásos lakóépületben	250-400	200-350	200-400
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	250-400	150-350	200-400

Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	150-350	100-300	200-400
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	80-200	80-180	100-250
Telek	85-200	50-200	25-200

Budapest

Ingyatlanfajta	X. kerület	XI. kerület	XII. kerület
Lakás egy lakásos lakóépületben	200-300	300-500	600-800
Lakás több lakásos lakó- vagy egyéb épületben	150-300	175-450	300-700
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	150-300	200-400	300-600
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	50-200	100-300	200-400
Telek	10-100	15-150	20-200

Budapest

Ingyatlanfajta	XIII. kerület	XIV. kerület	XV. kerület
Lakás egy lakásos lakóépületben	250-500	250-500	200-350
Lakás több lakásos lakó- vagy egyéb épületben	200-500	200-350	150-300
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	150-350	150-350	150-250
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	100-200	100-200	50-200
Telek	10-150	15-170	15-75

Budapest

Ingyatlanfajta	XVI. kerület	XVII. kerület	XVIII. kerület
Lakás egy lakásos lakóépületben	250-375	210-300	200-275
Lakás több lakásos lakó- vagy egyéb épületben	200-300	150-300	150-250
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	150-300	150-250	200-300
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	100-200	80-180	80-250
Telek	10-80	10-65	10-60

Budapest

Ingyatlanfajta	XIX. kerület	XX. kerület	XXI. kerület
Lakás egy lakásos lakóépületben	200-300	200-300	200-280
Lakás több lakásos lakó- vagy egyéb épületben	150-300	150-300	150-250
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	150-250	120-200	120-200
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	100-200	100-200	100-200

Telek	15-80	15-80	20-100
-------	-------	-------	--------

Budapest

Ingatlanfajta	XXII. kerület	XXIII. kerület	
Lakás egylakásos lakóépületben	200-400	200-300	
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	175-300	175-300	
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	150-250	150-250	
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	100-200	100-200	
Telek	10-60	10-80	

Budapest

Ingatlanfajta	Budapest egész területén
Üdülő	100-700

Baranya megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	125-350	80-200	50-200
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	125-350	60-200	50-200
Üdülő	125-350	80-200	50-200
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	100-350	80-200	50-200
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	50-200	30-100	10-80
Telek	10-100	10-100	1-15

Bács-Kiskun megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	150-250	80-220	40-200
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	150-230	80-200	40-150
Üdülő	150-230	80-220	40-200
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	150-350	70-250	50-200
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	50-200	30-200	15-100
Telek	8-70	6-40	3-30

Békés megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község

Lakás egylakásos lakóépületben	110-200	35-200	25-110
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	110-200	35-220	25-100
Üdülő	110-200	35-250	30-150
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	120-220	35-270	25-170
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	40-150	20-150	10-60
Telek	8-40	5-25	2-20

Borsod-Abaúj-Zemplén megye

Ingyatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	100-300	40-200	25-120
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	100-250	40-180	20-100
Üdülő	100-300	40-100	20-120
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	50-300	40-200	15-90
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	20-150	20-150	10-40
Telek	7-50	4-25	2-15

Csongrád megye

Ingyatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	125-300	80-200	40-160
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	125-300	80-200	40-160
Üdülő	50-200	40-100	25-70
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	100-300	50-200	25-100
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	30-150	20-120	10-80
Telek	8-50	5-30	2-20

Fejér megye

Ingyatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	125-350	80-250	40-220
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	125-330	80-220	40-180
Üdülő	100-150	80-250	40-250
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	80-330	40-220	30-200
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	30-200	25-150	15-100
Telek	8-100	5-50	4-30

Győr-Moson-Sopron megye

Ingyatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	150-350	80-225	50-200
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	140-300	80-200	50-150
Üdülő	140-300	80-200	40-100
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	100-350	80-220	50-200
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	40-200	25-150	15-100
Telek	10-150	8-30	5-25

Hajdú-Bihar megye

Ingyatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	100-300	80-300	25-150
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	100-350	60-300	25-150
Üdülő	100-300	60-300	25-150
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	150-350	35-300	15-150
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	40-200	20-120	10-50
Telek	10-100	5-50	2-15

Heves megye

Ingyatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	125-300	60-250	25-230
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	120-300	50-250	30-180
Üdülő	125-300	40-300	30-280
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	125-400	50-300	20-250
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	45-200	20-180	10-80
Telek	10-100	5-50	2-40

Jász-Nagykun-Szolnok megye

Ingyatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	100-220	60-160	30-150
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	100-250	80-160	30-150
Üdülő	50-200	50-160	50-150
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	125-300	50-180	50-150

Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	40-150	20-100	10-80
Telek	10-100	5-40	2-30

Komárom megye

Ingyanlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	100-220	100-260	25-200
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	100-250	100-230	25-200
Üdülő	100-220	100-230	25-200
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	110-250	35-300	15-150
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	25-150	20-200	10-80
Telek	8-50	5-80	2-20

Nógrád megye

Ingyanlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	100-200	80-180	25-150
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	100-200	80-180	30-120
Üdülő	50-100	30-150	20-150
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	80-200	40-200	20-100
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	25-115	15-80	10-40
Telek	8-30	5-30	2-15

Pest megye

Ingyanlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	150-300	80-180	25-150
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	150-300	80-180	30-120
Üdülő	150-300	30-150	20-150
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	100-300	40-200	20-100
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	40-140	15-80	10-40
Telek	15-70	5-30	2-15

Somogy megye

Ingyanlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	115-200	80-350	30-350
Lakás többalakásos lakó- vagy egyéb épületben	120-200	80-350	30-350
Üdülő	115-200	80-350	20-350
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	120-220	80-380	30-380

Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	30-100	20-180	15-150
Telek	10-60	5-60	2-60

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye

Ingotlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	110-250	50-200	20-100
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	110-220	50-180	20-100
Üdülő	110-220	40-140	10-100
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	100-220	35-220	20-100
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	30-115	15-100	10-80
Telek	8-50	5-30	2-15

Tolna megye

Ingotlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	120-200	80-200	25-150
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	120-200	90-180	25-150
Üdülő	120-200	80-210	60-200
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	100-250	90-250	50-150
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	40-120	40-120	15-80
Telek	10-40	5-40	2-15

Vas megye

Ingotlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	150-225	100-230	40-220
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	135-200	100-210	30-200
Üdülő	120-220	50-210	30-200
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	120-400	100-400	30-200
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	40-200	40-150	15-120
Telek	10-50	10-50	2-30

Veszprém megye

Ingotlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	120-280	60-350	40-350
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	120-260	80-350	40-350
Üdülő	120-280	50-450	50-450

Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	60-300	40-350	30-350
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	40-150	15-120	10-120
Telek	10-60	10-60	2-60

Zala megye

Ingtanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	110-225	90-300	40-280
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	100-200	90-300	40-280
Üdülő	110-225	90-300	40-280
Kereskedelmi egység (kereskedelmi üzlethelyiség, iroda, szállóépületek)	80-350	90-350	40-300
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület (műhely, mezőgazdasági épület, garázs stb.)	30-160	15-160	10-160
Telek	10-40	10-60	2-60

8. számú melléklet a 2007. évi.... törvényhez

„2. számú melléklet

1. A 22/A. § (8) bekezdésében megjelölt, az ingatlan értékelésénél figyelembe veendő korrekciós tényezők:

1. Valamennyi épületnél figyelembe veendő korrekciós tényezők

1.1. Az épület kora:

10 év alatti:	1,15
10-30 év közötti:	1,00
31-80 év közötti:	0,95
80 év fölötti:	0,85

1.2. Az épület teljes felújítása az adóévet megelőző:

10 éven belül történt:	1,10
20 éven belül történt:	1,05

1.3. Az épület függőleges teherhordó falazata, illetve az alkalmazott építési technológia:

tégla, kő falazatú, illetve monolit beton, vasbeton szerkezetű épület:	1,00
házgyári panelszerkezetű épület, egyéb nem hagyományos építőanyagból készült, illetve könnyű szerkezetű épület :	0,90
fa, vályog, vert falú és egyéb hagyományos építőanyagból épült épület:	0,85

1.4 Az épülethez tartozó telek közművesítettsége:

teljesen közművesített:	1,00
részlegesen közművesített:	0,95
hiányos közművesítettségű:	0,85
közművesítetlen:	0,80

1.5 Az épülethez tartozó telek határa előtti út:

bármely telekhatár előtt szilárd burkolatú	1,00
valamennyi telekhatár előtti út földút	0,90

2. A lakásoknál, üdülőknél figyelembe veendő korrekciós tényezők

2.1. A lakás, üdülő komfort fokozata a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján (üdülő esetében a zárójelben közölt értéket kell figyelembe venni.):

duplakomfortos (egyedi központi vagy etage fűtéssel)
1,10 (1,20)

duplakomfortos (központi fűtéssel vagy távfűtéssel és egyedi hőmennyiség-szabályozóval), összkomfortos (egyedi központi vagy etage fűtéssel): 1,05 (1,10)

összkomfortos (központi fűtéssel és távfűtéssel egyedi hőmennyiség-szabályozás lehetősége nélkül) és a komfortos: (1,05)

1,00
félkomfortos: 0,90 (1,00)
komfort nélküli: 0,80 (0,90)

2.2. A lakásban (üdülőben) lévő lakószobák (félszobát is beleértve) száma:

3-nál több: 1,05

3: 1,00

3-nél kevesebb: 0,95

2.3. A lakáshoz (üdülőhöz) tartozó gépjárműtároló(k) alapterülete:

16 m² meghaladja 1,10

16 m²-t nem haladja meg 1,05

2.4. A lakásban vagy a lakáshoz tartozó telken 20 m³-t meghaladó úrtartalmú úszómedence úrtartalma:

40 m³-nél nagyobb 1,10

20 m³-nél nagyobb, de nem haladja meg a 40 m³-t 1,05

2.5. Többlakásos lakóépületben vagy egyéb épületben levő lakások lakószobáinak (félszobát is beleértve) tájolása (üdülőnél nem vehető figyelembe):

a lakás egyik lakószobájának ablaka sem nyílik épülettel, épületszerkezeti elemekkel körbezárt udvarra vagy északi irányba: 1,05

minden egyéb megoldás : 1,00

a lakás lakószobáinak legalább felében az ablakok épülettel, épületszerkezeti elemekkel körbezárt udvarra vagy északi irányba nyílnak: 0,95

2.6. Többszintes és többlakásos lakóépületben vagy egyéb épületben levő lakások megközelíthetősége (üdülőnél nem vehető figyelembe):

	a lakás az épület második vagy ennél magasabb emeletén helyezkedik el és az épület felvonóval rendelkezik:	1,05
	minden más esetben :	1,00
	a lakás az épület második vagy ennél magasabb emeletén helyezkedik el és felvonóval nem rendelkezik az épület:	0,95
	a lakás az alagsorban helyezkedik el:	0,75
3. A kereskedelmi egységnél figyelembe veendő korrekciós tényezők		
3.1 Az épület fűtési, légtechnikai berendezéssel való ellátottsága:		
	légkondicionált	1,1
	központos fűtési móddal rendelkezik	1,0
	egyedi fűtésű	0,9
4 A szállásépületnél figyelembe veendő korrekciós tényezők:		
4.1 A szállásépület fürdőszobával való ellátottsága:		
	Ha a vendégszobák	
	több, mint kétharmada fürdőszobával ellátott:	1,10
	legfeljebb kétharmada ellátott fürdőszobával:	1,00
	legfeljebb negyede ellátott fürdőszobával:	0,80
	a negyede sem ellátott fürdőszobával:	0,75
4.2 A szállásépület fűtési, légtechnikai berendezéssel való ellátottsága:		
	légkondicionált	1,1
	központos fűtési móddal rendelkezik	1,0
	egyedi fűtésű	0,9
5. A telkeknel figyelembe veendő korrekciós tényezők:		
5.1 A közművesítettség		
	teljesen közművesített:	1,00
	részlegesen közművesített:	0,95
	hiányos közművesítettségű:	0,85
	közművesítetlen:	0,80
5.2 A telekhatár előtti út		
	bármely telekhatára előtt szilárd burkolatú:	1,00
	valamennyi telekhatár előtti út földút:	0,90
6. A korrekciós tényezők értékének megállapítása során az alábbiakra kell figyelemmel lenni:		
6.1.		
Az 1.1. pontban szereplő korrekciós tényező értékének kiválasztásához az épület korát az épület használatbavételi engedélyének kiadását, ennek hiányában a tényleges használatbavételt követő év első napjától az adóév első napjáig eltelt évek száma alapján kell meghatározni. Az épületben utóbb kialakított lakás esetében az épület kora az irányadó.		
6.2.		
Az 1.2 pontban említett teljes felújítás alatt: az épület egészén, illetve több főszerkezetén végzett olyan általános javítás, amely teljesen vagy megközelítőleg visszaállítja az épület eredeti műszaki állapotát, illetőleg növeli az épület eredeti használhatóságát;		
6.3		
Ha az értékelt épülethez a falazata alapján az 1.3. pontban szereplő korrekciós tényező értékei közül több is rendelhető, akkor az alacsonyabb értéket kell alkalmazni.		
6.4		

a) Teljesen közművesített a telek, ha:

aa) a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia szolgáltatás és közüzemi vezetékes gázenergia vagy távhőszolgáltatás),

ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

ac) a közüzemi szennyvízelvezetés, továbbá

ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés igénybevétele biztosított.

b) Részlegesen közművesített a telek, ha

ba) a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia szolgáltatás és közüzemi vezetékes gázenergia vagy távhőszolgáltatás),

bb) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

bc) az egyedi közművel történő szennyvízelvezetés és tisztítás, továbbá

bd) a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés igénybevétele biztosított.

c) Hiányos közművesítettségű a telek, ha a b) pontban foglalt feltételek valamelyike nem teljesül.

d) Közművesítetlen a telek, ha a b) pontban foglalt feltételek egyike sem teljesül.

6.5

A 2.1 pontban említett duplakomfortos lakás az az összkomfortos lakás, melyben legalább két fürdőszoba van;

6.6

A 2.5. pontban meghatározott korrekciós tényező figyelembevételénél északi irány alatt a földrajzi északi iránytól legfeljebb 45 °-kal való eltérést is érteni kell.”]

Indokolás

A törvényjavaslat indoklása szerint az értékalapú adóztatás bevezetésével valós lehetőség nyílik az igazságosabb ingatlanadóztatásra.

Álláspontunk szerint azonban az értékelési módszertan felállításával szemben komoly alkotmányossági aggályok merülnek fel.


Egyrészt, az új számítási módszer igen sok szubjektív megítélést igénylő tényezőre épít, ezzel lehetőséget teremt arra, hogy önkényesen kiválasztott szempontok alapján kerüljön sor az ingatlan értékének korrekciójára. Másrészt, a törvényjavaslatban szereplő értékhatárok - akár megalapozott, akár spekulatív - kijelölése a dolog természetéből fakadóan csak megközelítőleg helytálló eredményre vezethet az egyes konkrét ingatlanok értékének meghatározása során.

Amíg nem garantált, hogy az adófizető az ingatlan tényleges értékének megfelelő mértékű adót fizet, a vagyonarányos közteherhivselés elve nem érvényesül. Ezért módosító javaslatunkban az értékelési módszertant meghatározó rendelkezések elhagyását indítványozzuk.

Budapest, 2007. október 15.


Dr. Bóka István

Fidesz – Magyar Polgári Szövetség


Tállai András