



Országgyűlési képviselő

T/3892/ .

Módosító javaslat

Dr. Szili Katalin asszony
az Országgyűlés elnöke részére

Budapest

Tisztelt Elnök Asszony!

A házszabály 102. § (1) bekezdése alapján az **egyes adótörvények módosításáról** szóló T/3892. számú törvényjavaslathoz a következő

módosító javaslatot

terjesztem elő:

1. A törvényjavaslat 168. §-a az alábbiak szerint módosul:

„168. § A luxusadó tv. 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. § (1) A lakóingatlan fekvése szerinti önkormányzat, a fővárosban a fővárosi önkormányzat (a továbbiakban: 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 lakóingatlan-fajtánként településrészi átlagértékeket állapít meg. Ha a településen kialakult értékviszonyok lakóingatlan-fajtánként eltérő értékövezetek kialakítását teszik szükségessé, akkor az önkormányzat lakóingatlan-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 lakóingatlan-fajtánként 15 napon belül közli a megkeresést megelőző 18 hónapban a településen visszterhes vagyónátruházási illeték alá eső ügyletek tárgyát képező lakóingatlanok valamennyi általa ismert adatát, különösen a lakóingatlan címét, forgalmi értékét,

alapterületét. Az adatszolgáltatás nem terjed ki a lakóingatlanhoz kapcsolódó jogügylet alanyainak személyes adataira. Amennyiben a településen valamely lakóingatlan-fajtát illetően a megkeresést megelőző 18 hónapban visszerthes vagyónátruházási illeték alá eső lakóingatlan szerzés nem történt, akkor a megkeresett adóhatóság a településhez hasonló adottságú településen kialakult értékviszonyokra tekintettel lakóingatlan-fajtánként a típusingatlanra jellemző négyzetméterenkénti forgalmi értékadatot közöl. A jegyző a megkapott és a nyilvántartásában rendelkezésre álló adatok alapján javaslatot tesz az önkormányzat számára a település értékvezeteire, s lakóingatlan-fajtánként a típusingatlan települési, településrészi forgalmi átlagértékeire. Az értékvezeteket és a települési, településrészi átlagértékeket az önkormányzat a rendeletalkotás évében kialakult értékviszonyokra figyelemmel két adóévre határozza meg.

(4) Az önkormányzati adóhatóság a lakóingatlanra irányadó települési, településrészi átlagérték alkalmazásával adótárgyanként külön-külön kiszámítja a lakóingatlan hasznos alapterületére vetített alapértéket.

(5) Ha **[több]** a lakóingatlant magában foglaló épület több értékövezet határán fekszik, akkor **a[z egyes]** lakóingatlan[ok] esetében annak a közterületnek az irányadó településrészi forgalmi átlagértékét kell alkalmazni, amerre a lakóingatlan ablakainak többsége néz. Ha a lakóingatlan az egyes értékövezetekre azonos számú ablaka néz, akkor a magasabb településrészi forgalmi átlagértéket kell alkalmazni. Ha a lakóingatlan közterületre néző ablaka nincs, vagy ablakainak többsége nem közterületre néz, akkor az alacsonyabb településrészi forgalmi átlagértéket kell alkalmazni.

(6) A lakóingatlan 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.

(7) A lakóingatlan számított értéke a (4) bekezdés szerint számított lakóingatlan-alapértéknek és az adott lakóingatlan-fajtára vonatkozó, a 2. számú mellékletben meghatározott korrekciós együtthatók szorzata. Az önkormányzati adóhatóság a számított érték meghatározásakor köteles figyelembe venni a lakóingatlan mindazon a jellemzőit, amelyekhez a 2. számú melléklet korrekciós tényezőt rendel.”

2. A törvényjavaslat 170. §-a az alábbiak szerint módosul:

„170. § A luxusadó tv. 12. §-ának *a), c), f), h)-i)* pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek, egyidejűleg a § a következő *p)-sz)* pontokkal egészül ki:

/E törvény alkalmazásában: /

„*a) épület:* az olyan építmény, vagy az építmény azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetőleg használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a

környező csatlakozó terepszint alatt van. *Épületrész* az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a c) és d) pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel;”

„c) *lakás*: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan;”

„f) *tulajdonos*: az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni. Újonnan létrehozott épület/épületrész tulajdonjogának – a használatbavételi engedély kiadását megelőző – átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók;”

„h) *hasznos alapterület*: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság 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, de nem tartozik bele a kiegészítő helyiségek alapterülete. Az épülethez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek), és a fedett terasz, tornác, tetőtér 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. Nem tartozik a hasznos alapterületbe a lakóépületrész hasznos alapterülete;

i) *kiegészítő helyiség*: a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót;”

„p) *melléképület, melléképületrész*: a lakás, az üdülő elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás, üdülő szokásos használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgáló, tüzelő, lom, szerszám, kerékpár, babakocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész. A többlakásos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5 m² hasznos alapterületet meg nem haladó, lomok, szerszámok, tüzelő tárolására szolgáló helyiség, feltéve, hogy az az épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el; valamint lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja;

r) *típusingatlan*: az adott ingatlanfajtába tartozó olyan ingatlan, amelyet a 2. számú melléklet szerinti korrekciós tényezők 1,00 szorzóihoz tartozó jellemzők határoznak meg. A típusingatlant valamennyi épület esetén az alábbiak szerint kell megállapítani: az épület kora 10-30 év közötti; téglá, kő falazatú, illetve monolit betonszerkezetű épület; a lakáshoz tartozó telek közművesített; a telekhatár előtt szilárd burkolatú út van, továbbá:

ra) *egylakásos lakóépületben lévő lakás esetében*: a lakás egyedi fűtéssel ellátott összkomfortos vagy komfortos; [4] 3 szobás; gépjárműtárolóval, 20 m³-t meghaladó úrtartalmú úszómedencével azonban nem rendelkezik;

rb) *többlakásos és egyéb lakóépületben lévő lakás esetében*: az ra) pontban említetteken túlmenően a lakás szobáinak legalább [egy] egyikében, de legfeljebb azok felében az ablakok épülettel, épületszerkezeti elemekkel körbezárt udvarra vagy északi irányba nyílnak[;] és a lakás az [felvonó nélküli] épület földszintjén, magassföldszintjén,

félemeletén, első [vagy második szintjén, vagy a felvonóval rendelkező épület harmadik vagy magasabb szintjén] emeletén helyezkedik el;

rc) *üdülő esetén*: az üdülő félkomfortos;

s) *a lakáshoz, üdülőhöz tartozó gépjárműtároló*: a lakóépületben lévő épületrész, vagy a lakóépület elhelyezésére szolgáló telken álló épület, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel;

sz) *vagyoni értékű jog jogosítottja*: az ingatlanon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottja az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban a vagyoni értékű jog jogosítottjaként feltüntetésre került. Amennyiben az ingatlant terhelő vagyoni értékű jog alapításáról szóló okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, az okiratban megjelölt, jogszerzésre feljogosított személyt vagy szervezetet kell a vagyoni értékű jog jogosítottjának tekinteni;””

Indokolás

1. A módosítás célja annak biztosítása, hogy a több értékővezet határán fekvő lakóingatlanok átlagérték-meghatározása egységes szabályozás alá essen, függetlenül attól, hogy ezek egy-, vagy többlakásos lakóépületben találhatók.
2. A módosítás – a többlakásos és egyéb lakóépületben lévő lakás, mint típusingatlan fogalmának pontosítása, korrekciója révén – megteremti a szükséges összhangot a normaszöveg és a korrekciós tényezőkhöz tartozó szorzókat szabályozó melléklet között.

Budapest, 2007. 10. „16.”


Szabó Lajos


Dr. Gegesy Ferenc