



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174/112 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

a telekadóról szóló rendelet tervezet (második olvasat)

A helyi adókról szóló többször módosított 1990. évi C. törvény (továbbiakban 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. önmagában nem kötelezi a települési önkormányzatokat, csupán az adóztatás lehetőségét teremti meg. A törvény ún. kerettörvény, amely csak akkor eredményezett adóztatási kötelezettséget, ha a képviselő testület úgy dönt, hogy a törvény keretei között élni kíván az adóztatás lehetőségével, és erről rendeletet alkot.

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 és telekadó
- **kommunális jellegű adó:** magánszemélyek kommunális adója, valamint
- **helyi iparüzési 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 biztosítékául szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel **kibővítsé.**

Az Európai Unióhoz való csatlakozással összefüggésben a Htv. jelentős módosítására került sor az önkormányzatok által adható adómentességek és adókedvezmények tekintetében. Az önkormányzatok 2003. január 1-jétől – **a vállalkozások részére - csak a Htv.-ben foglaltak szerint állapíthatják meg a kedvezményeket ill. mentességeket.** 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.

Ennek alapján 2003. január 1-jétől az önkormányzat a vállalkozókat terhelő adónemek esetében csak olyan kedvezményt, mentességet nyújthat, melyre a törvény kifejezetten felhatalmazza. A Htv. Szerint az iparüzési adóban – az önkormányzat döntése alapján – a kisebb méretű, legfeljebb 2,5 millió adóalappal rendelkező vállalkozók

adómentességet élvezhetnek. **Tehát a kedvezményezett adózó kör kiválasztásának egyetlen szempontja az adóalap nagysága lehet.**

Htv. rendelkezései a telekadóról

Adóköteles: az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.

Telek: az épülettel be nem épített földterület, ide nem értve

- a halastó kivételével a termőföldről szóló törvény szerint mező-, erdőgazdálkodási művelés alatt álló belterületi földnek minősülő földterület, feltéve, ha az ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt áll
- termőföldet,
- tanyát
- közút területét,
- vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet,
- a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet,
- a halászatról és horgászatról szóló törvény szerinti víztározó területét

Az adó alanya (fizetésre kötelezett):

Az önkormányzat illetékességi területén levő telek tulajdonosa, tulajdonosai. Ha azonban a vagyontárgyat ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, akkor az annak gyakorlására jogosultat (pl. haszonélvezőt) terheli az adókötelezettség.

Mentes az adó alól:

- az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- az erdőművelési ágban nyilvántartott belterületi telek,
- az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 %-a.

Az adókötelezettség

- mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földnek minősülő telek esetében a telek tényleges mezőgazdasági művelésének a megszűnését vagy a telek művelés alól kivett területként való ingatlan-nyilvántartási átvezetését követő év első napján,
- termőföld esetén esetében a művelési ág törlését követő év első napján,
- tanyaként nyilvántartott ingatlanhoz tartozó földterület esetében a tanya megnevezés ingatlan-nyilvántartásból való törlését és/vagy a kizárólagos mezőgazdasági célú hasznosítás megszűnését követő év első napján.
- az épület megsemmisülése, lebontása esetén a megsemmisülést, lebontást követő félév első napján keletkezik.

Az adó alapját és mértékét a helyi adóhatóság a következőképpen állapíthatja meg:

- a telek m²-ben számított területe után legfeljebb 200 Ft/m².
- telek korrigált forgalmi értéke esetén a korrigált forgalmi érték legfeljebb 3 %-a. Korrigált forgalmi érték: az illetékekről szóló törvény alkalmazásával megállapított forgalmi érték 50 %-a.

A hasznos alapterület szerint működtetett telekadó esetében a törvényi felső adómérték 2005. január 1-től a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással – 2004. évtől kezdődően az adóévet megelőző második évig eltelt évek inflációs adatával korrigálva - valorizálható. A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónememben az adómaximumot.

A KSH által közzétett adatok alapján a fogyasztói árszínvonal-változás 2003. évben 4,7 %, 2004. évben 6,8 %, 2005. évben 3,6 %, 2006. évben 3,9 %, 2007. évben 8 %, 2008. évben 6,1 %, 2009. évben 4,2 %, 2010. évben 4,9 % , a 2011. évben 3,9 % volt. A számításoknál figyelembe kell venni, hogy a Htv. értelmében felfelé kerekítésre nincs lehetőség, tizedfillérben pedig nem lehet fizetni.

A valorizáció figyelembevételével 2013. január 1-től az építményadó mértékének felső határa 313,2 Ft/m² lehet.

A rendelet bevezetésének indoklása

Az önkormányzati feladatok, szolgáltatások megfelelő színvonalú ellátásához illetve a település költségvetésében meghatározott feladatok forrásigényének biztosításához, az önkormányzat önálló gazdálkodási feltételeinek megteremtéséhez elengedhetetlen a helyi közösség és a vállalkozások fokozottabb szerepvállalása, a közös terhekhez való hozzájárulása, melynek egyik hangsúlyos eszköze a helyi adók rendszere.

Az elmúlt években számos jogszabály lépett életbe, melyek az önkormányzati költségvetés bevételi forrásait és kiadásait jelentősen befolyásolták. Ennek megfelelően a működési költségek racionalizálása mellett szükséges bevételeink növelése a zavartalan önkormányzati működés fenntartásához.

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete éves munkaterve szerint 2011. és 2012. évben is megtárgyalta és felülvizsgálata a helyi adó rendeleteit, és megfogalmazta azokat a bevétel növelési lehetőségeket, amelyekkel számolni kell a 2013. évi önkormányzati költségvetés tervezése során. Ennek a bevétel növelési lehetőségnek egyik fontos eleme a helyi adóbevételek telekadóval történő kiszélesítése, ezáltal biztosítva ,hogy azok a földtulajdonosok is vegyék ki részüket a helyi közteherviselésből, akik az eddigi adózási szabályozás mellett ezt nem tették meg.

Az adó alapja

Az adó alapját célszerű az épület m²-ben számított hasznos alapterülete szerint megállapítani, 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.

Fentiek figyelembevételével az adó alapja, a telek m²-ben számított területe lesz.

Az adó mértéke

A Képviselő-testület a helyi adóztatást úgy kívánja működtetni, hogy stabilitást, állandóságot teremtsen, ugyanakkor igazságos is legyen az adózói kört illetően. Az adó mértékek megállapítása során mérlegelésre kell kerüljenek a helyi sajátosságok, az adózók teherviselő-képességei is.

Mentességek

A telekadó bevezetése során az önkormányzatnak nem célja a magánszemélyek tulajdonában álló, beépített ingatlanokhoz tartozó telekrészek, a lakás építésére jogerős építési engedéllyel rendelkező beépítetlen területek, a HÉSZ szerint beépítésre nem szánt belterületi ingatlanok, a HÉSZ szerint a beépíthető teleknagyságot el nem érő telkek, valamint a rendezési tervel útszabályozásra fenntartott telekrészek megadóztatása, ezért

javaslom, hogy e besorolás alá tartozó telkek tulajdonosai önkormányzati adómentességet élvezzenek

A bevezetendő, önkormányzat által biztosított adómentességi szabályok szinkronban vannak a telkek rendeltetésszerű használatával kapcsolatos törekvésekkel, erősítik azok megvalósulását.

A Htv. 43.§ (3) bekezdésének 2013. január 1-től hatályos módosítása értelmében: *„Az önkormányzat mentesítheti az építményadó, a telekadó, a magánszemély kommunális adójának alanyát – a vállalkozónak minősülő adóalany kivételével – a bevallás –benyújtási kötelezettség alól, feltéve, ha az adóalanyt adófizetési kötelezettség nem terheli.”*

Javasolom a jogszabályban megfogalmazott lehetőség alkalmazását, mivel ezáltal a várható ügyiratok számának, az ügyfélforgalomnak, valamint az adminisztrációs terheknek mérsékeltebb növekedése várható.

Záró rendelkezések

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 hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie, ezért a hatályba lépés időpontját 2013. április 1. napjával javaslom megállapítani.

A Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság 2013. január 23. napján tartott ülésén – első olvasatban – az alábbi döntéseket hozta:

1. A bizottság 3 igen 1 tartózkodás szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) bevezetésre javasolja a telekadót a képviselő-testületnek.
2. A bizottság 4 igen szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy a telekadó mértékének kialakítása az övezeti besorolás függvénye szerint legyen meghatározva.
3. A bizottság 3 igen 1 tartózkodás szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy magánszemély adóalany egyszer egy darab 2000 m² meg nem haladó belterületi beépíthető telke adómentességben részesüljön.
4. A bizottság 4 igen szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy
5. eltérő adókulcs legyen meghatározva a beépítetlen és beépített telkekre.

A fenti javaslatok a rendelet tervezet szövegében átvezetésre kerültek.

Jelen előterjesztéshez csatolom Biatorbágy Város Önkormányzat lehetséges telekadó bevételeiről és területeiről digitális földmérési alaptérkép alapján készített szakmai anyagot. A fentiek alapján kérem a T. Képviselő- testületet a mellékelt rendelet tervezet második olvasatban történő megtárgyalására és javaslatainak megtételére.

Biatorbágy, 2013. február 18.

Tarjáni István s.k.
polgármester

1.sz. melléklet: A telekadóról szóló rendelet tervezethez

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

A rendelet-tervezet címe: Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2013()Ör. rendelete a telekadóról

Társadalmi-gazdasági hatása: A rendelet megalkotásával elérhető, a telekadó hatálya alá tartozó adóalanyok ösztönzése ingatlanjaik hasznosítására, továbbá a közteherviselés kiterjesztése.

Költségvetési hatása: Az Önkormányzat költségvetési bevételei emelkednek, teljesíthető lesz a költségvetési koncepcióban előirányzott bevétel.

Környezeti, egészségi hatása: ösztönző hatással lehet az évek óta üresen álló belterületi telkek beépítésére, mely hozzájárulhat egy egységes, rendezett városkép kialakulásához. Csökkenhet a műveletlen mezőgazdasági területek száma, mely hatékony eszköz lehet a parlagfű terjedés megakadályozásának.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: megnövekedhet az adóigazgatási az azt kiegészítő feladatok száma, mint a tájékoztatási, iktatási, adatrögzítési, könyvelési, postázási, feladatok.

Egyéb hatása: az ügyfélforgalom növekedhet

A rendelet megalkotásának szükségessége: önkormányzati feladatok, szolgáltatások megfelelő színvonalú ellátásához illetve a település költségvetésében meghatározott feladatok forrásigényének biztosításához, az önkormányzat önálló gazdálkodási feltételeinek megteremtéséhez elengedhetetlen azon telektulajdonosok közös terhekhez való hozzájárulása, akik az eddigi adózási szabályozás mellett nem vették ki részüket a helyi közteherviselésből.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: A rendelet módosítására törvényi kötelezettség nincs, azt elsősorban az önkormányzat költségvetési bevételeinek növelése indokolhatja.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

személyi:	az Adóügyi osztály létszámának bővítése válhat szükségessé
szervezeti:	nincs
tárgyi:	a státusz bővítéshez kapcsolódó tárgyi feltételek megteremtése válhat szükségessé
penzügyi:	emelkedhetnek az adóigazgatási tevékenységgel összefüggő költségek (béröltség, irodaszer és postaköltség)

2.sz. melléklet: A telekadóról szóló rendelet tervezet

Rendelet tervezet

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének ... /2013. () önkormányzati rendelete a telekadóról

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

Az adó alapja

1.§ Az adó alapja, a telek m²-ben számított területe.

Az adó mértéke

2.§ Az adó mértéke beépítetlen

- | | |
|---|------------------------|
| a) kisvárosias lakóterületi telek után („Lk”) | ...Ft/m ² , |
| b) kertvárosias lakóterületi telek után („Lke”) | ...Ft/m ² , |
| c) településközpont vegyes területi telek után („Vt”) | ...Ft/m ² , |
| d) központi vegyes területi telek után („Vk”) | ...Ft/m ² , |
| e) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területi telek után („Gksz”) | ...Ft/m ² , |
| f) hétvégi házas üdülőterületi telek után („Üh”) | ...Ft/m ² , |
| g) különleges területi telek után („K”) | ...Ft/m ² . |

3.§ Az adó mértéke beépített

- | | |
|---|------------------------|
| a) kisvárosias lakóterületi telek után („Lk”) | ...Ft/m ² , |
| b) kertvárosias lakóterületi telek után („Lke”) | ...Ft/m ² , |
| c) településközpont vegyes területi telek után („Vt”) | ...Ft/m ² , |
| d) központi vegyes területi telek után („Vk”) | ...Ft/m ² , |
| e) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területi telek után („Gksz”) | ...Ft/m ² , |
| f) hétvégi házas üdülőterületi telek után („Üh”) | ...Ft/m ² , |
| g) különleges területi telek után („K”) | ...Ft/m ² . |

Adómentességek

4.§ Mentés a telekadó alól, a magánszemély adóalany

- beépített telke, az építményhez tartozó földrészlet nagyságától függetlenül, amennyiben ugyanazon helyrajzi számon van nyilvántartva,
- egy darab 2000 m²-t meg nem haladó beépíthető belterületi telke,
- a beépítetlen belterületi lakótelke a jogerős építési engedély kiadását követő év első napjától, amennyiben azt lakóépülettel beépíti és az építkezést megkezdi. A mentesség feltételeinek nem teljesítése esetén visszamenőlegesen meg kell állapítani és meg kell fizetni a mentesség időtartamára eső adót.
- a Helyi Építési Szabályzatban beépítésre nem szánt telek,
- a Helyi Építési Szabályzatban beépítésre szánt területként nyilvántartott, az adott övezetben, a legkisebb beépíthető teleknagyságot el nem érő telke,
- rendezési tervel útszabályozásra fenntartott telekrész.

5.§ Mentésül a bevallás-benyújtási kötelezettség alól a magánszemély adóalany,

feltéve ha az adóalanyt adófizetési kötelezettség nem terheli.

Záró rendelkezések

6.§ E rendelet 2013. április 1. napján lép hatályba.

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Kovács András s.k.
jegyző

**TÉRINFORMATIKAI ADATBÁZIS KÉSZÍTÉSE
BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
LEHETSÉGES TELEKADÓ BEVÉTELEIRŐL ÉS TERÜLETEIRŐL
DIGITÁLIS FÖLDMÉRÉSI ALAPTÉRKÉP ALAPJÁN**

2012. április

Készítette:
Zsichla Gergely

Bizottsági javaslatok

Biatorbágy Város Képviselő-testülete bizottságai 2011. december 5-6-7 -én tárgyalták egy lehetséges telekadó bevezetésének alapkérdéseiről. A bizottságok az alábbi javaslatokat fogalmazták meg a kérdésben:

Egészségügyi és Szociális Bizottság

- A telekadó bevezetését a beépítetlen telkek esetében 100 Ft/m² összeggel;
- A mentességet illetően javasolta, hogy 1 tulajdonos 1 db 1000 m²-t nem meghaladó ingatlana élvezzen mentességet az adó megfizetése alól, azonban a beépítetlen ipari területekre ne vonatkozzon a mentesség

Közművelődési, Ifjúsági és Sport Bizottság

- A belterületi, beépítetlen ingatlanok után – beleértve az ipari területeket is - 100,-Ft/m² adót kell fizetni;
- Mentességet élvez egy tulajdonos esetén az első 1000 m².

Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság

- 20,- Ft/m² telekadó mértéket javasolja megállapítani;
- az illetékes földhivatal megkeresését az alábbi adatok beszerzésének lehetősége érdekében:
 - Biatorbágy közigazgatási határán belüli földrészletek,
 - 500 m²-kénti bontásban,
 - tulajdonosonként.
- térkép alapján készüljön becslés egy lehetséges telekadó bevetésére vonatkozólag;
- a telekadó bevezetését, bizonyos feltételek megléte esetén vezesse be az önkormányzat;
- Biatorbágy tekintetében készüljön ingatlanvagyon-felmérés.

Településfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság

- ne kerüljön bevezetésre a telekadó

Oktatási Bizottság

- Nincs adat?

Adatbázisok elkészítése

Biatorbágy Város Önkormányzata lehetséges telekadó bevételéről és adóztatandó területeiről előzetes felmérés készítéséhez részben megoldást kínál egy térinformatikai adatbázis készítése a hivatal rendelkezésére álló térképi és leíró adatok felhasználásával.

A térképi objektumok a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft.-től megvásárolt digitális földmérési alaptérkép rétegeiből – a térinformatikai adatbázis egésze alatt használt - MapInfo Pro program segítségével traszformálással készültek.

Az önkormányzati ingatlanok helyrajzi szám alapján lettek geokódolva a már létrehozott földrészlet határ réteg segítségével.

Az adatbázis készítés alatt felhasznált adat és szoftver:

Adatforrás 1:	digitális földmérési alaptérkép <i>Állapot:</i> 2012. január 1. <i>Kiterjesztés:</i> *.dwg
Adatforrás 2:	Földkönyv – Biatorbágy Város Önkormányzata ingatlan vagyona <i>Állapot:</i> 2012. március 30. <i>Kiterjesztés:</i> *.xls
Térinformatikai szoftver:	MapInfo Pro 10.0.1
Térinformatikai adatbázis állományok:	MapInfo fájlok
Alkalmazott rétegek:	<ul style="list-style-type: none">- földrészlet határ- alrészlet határ- minőségi osztály- gazdasági épület- lakóház- középület- üzemi épület- üdülő épület- épület tartozék- épület pillér- vegyes épület- egyéb önálló ingatlan- támfal- önkormányzati ingatlanok

Lehetséges telekadóval terhelt területek meghatározása

A helyi adókról szóló törvény értelmében telek: az épülettel be nem épített földterület, ide nem értve az ingatlan-nyilvántartásban művelési ág szerint aranykorona-értékkel nyilvántartott és ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telket, a külterületi termőföldet, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerint tanyaként nyilvántartott ingatlanhoz tartozó földterületet, feltéve, ha az ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt áll, továbbá a közút területét, a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet.

Mivel a bizottságok egymástól eltérő javaslatokat tettek a telekadó területére vonatkozólag, ezért egyszerűbb és pontosabb képet akkor kapunk, ha tisztázzuk az alapkérdéseket:

- Mely földrészletek esnek a jogszabály jelenlegi hatálya alá?
- Hány földrészletet érint a jogszabály?
- Mekkora a telekadó mértéke?

A digitális földmérési alaptérkép alapján nagy pontossággal megállapítható a telekadóval terhelendő területek száma, mérete, fekvésenkénti bontásban, valamint a telekadó mértékének megadását követően a várható adóbevétel. Tekintettel, hogy Biatorbágy ingatlanjaira vonatkozólag értékbecsléssel nem rendelkezünk a telekadó alapjának kiszámítása a telkek m²-ben számított területére vonatkozólag.

A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi tények **NEM** állapíthatók meg:

- az adó alanya,
- adómentesség (*kivéve: az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész; erdő művelési ágban nyilvántartott belterületi telek*),
- az adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése,
- További mentességek, kedvezmények.

Az adó alanya:

Nem áll rendelkezésre olyan adat, amelyből megállapíthatók az ingatlanok tulajdonosainak, vagyoni értékű jog jogosultjainak adatai. Az alany meghatározása a kedvezmények / mentességek tekintetében bír kiemelt jelentőséggel.

Adómentesség:

A telkek és azok méretének meghatározása a Htv. értelmezése szerint lettek kialakítva. Ez alól kivételt jelent az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a, ugyanis információ hiányában ezek nem határozhatók meg.

Az adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése:

Semmilyen adattal nem rendelkezünk.

További mentességek, kedvezmények

A legtöbb kedvezmény és mentesség a jogosult vagyoni helyzetétől és a kedvezményre / mentességre jogosult személyes adataitól, valamint a *további mentességek és kedvezmények* pontos megállapításától függ.

Két bizottság is javaslatot tett az ingatlan tulajdonosainak mentességére (ESZB, KISB). Azonban ennek legalapvetőbb feltétele, egy a földrészletek tulajdonosainak adatait tartalmazó adatbázis megléte (*tulajdonos neve, egyedi azonosítója [személyazonosító, adószám, stb.], tulajdoni hányad*).

Lásd: Az adó alanya

Tekintettel, hogy a hivatal nem rendelkezik ilyen adatbázissal a számításokra vonatkozó becslések ezek figyelembe vétele nélkül készültek.

Számítások

A területek az önkormányzat ingatlan vagyona, illetve nem önkormányzati tulajdonú, de az alaptérképen közterületként, közútként, autópályaként, vasútként és útként jelölt földrészletek nélkül lettek meghatározva.

A telkek mérete a Htv. értelmezése alapján lettek kiszámolva, vagyis az adóztatandó területbe nem számít bele a földrészleten található építmény és tartozékai (*lakóépület, gazdasági és melléképület, üzemi épület, üdülő épület, középület, egyéb önálló ingatlan, épület tartozék, épületek tartópillérei, vegyes funkciójú épületek, támfalak*).

Figyelemmel kellett lenni az egyes alrészletek művelési ágaira is, ugyanis a Htv. kizárólag az aranykorona értéken nyilvántartott mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telket, a külterületi termőföldet mentesíti az adó hatálya alól (ide értve a zártkerti ingatlanokat is). Mivel a külterületi és zártkerti ingatlanok esetében egy földrészleten belül több alrészlet is lehetséges, a területek szempontjából kizárólag a művelés alól kivett alrészleteket lehet telekadóval megterhelni.

A fenti megállapítások tekintetében Biatorbágyon egy telekadó az alábbi táblázatokban foglalt adatok alapján alakulhat:

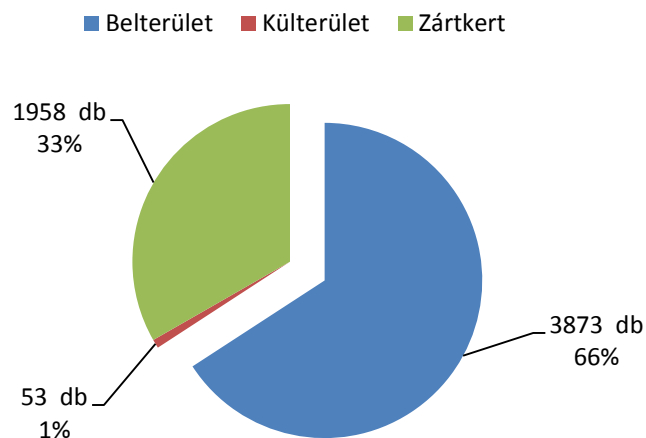
Várható ügyiratok száma = Telekadóval érintett területek száma

Telekadó fekvésenként				1000 m ² alatti telkek			
Fekvés	Várható telkek/ügyiratok száma	Terület (m ²)	Terület (ha, m ²)	Telkek száma	%	Terület (m ²)	%
Belterület	3873 db	6 151 461	615,1461	2761 db	71,29%	1 771 410	28,80%
Külterület	53 db	198 376	19,8376	32 db	60,38%	13 543	6,83%
Zártkert	1958 db	1 074 213	107,4213	1913 db	97,70%	1 010 882	94,10%
Összesen	5884 db	7 424 050	742,4050	4706 db	79,98%	2 795 835	37,66%

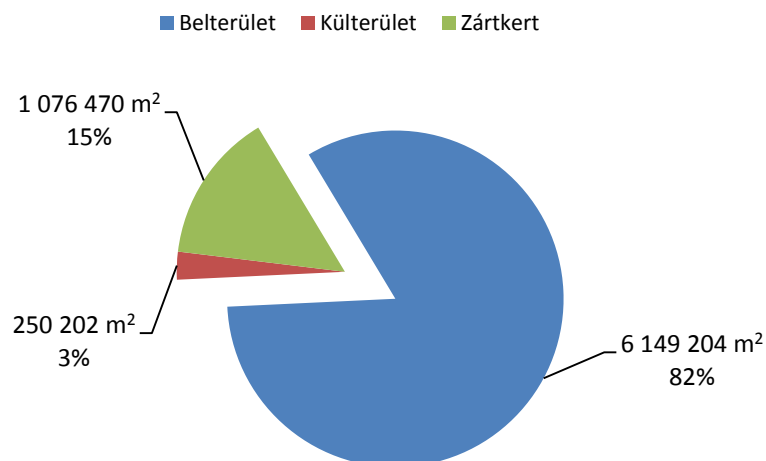
A számításokból kitűnik, hogy a telekadóval érintett területek túlnyomó része a belterületi fekvésekre esik méretében és várható ügyiratszámában is, azonban az érintett területek 79,98%-át (méretében 37,66% [2 795 835 m²]) az 1000 m² alatti területek teszik ki. Ez különösen jellemző a zártkerti ingatlanokra, amelyeknek átlagos mérete közel 548 m² (*a megállapított terület mérete nem a földrészlet területével egyenlő, hanem a Htv. alapján kiszámolt és telekadóval terhelhető terület nagyságot jelöli*). Bár az ingatlanok tulajdonosaira vonatkozó adatokkal nem rendelkezik a hivatal, de az 1000 m² alatti területekből következtetni lehet, hogy mely területek eshetnek a *további kedvezmények / mentességek* alá.

1000 m² alatti telek = Minden földrészletnek egy tulajdonosa van és minden tulajdonos 1000 m² adókedvezményben részesül

Várható ügyiratok száma fekvésenként



Adóztatandó terület (m²) fekvésenként



A megjelölt területekből az ipari parkokra eső része az alábbiak szerint alakul:

Ipari parkokat érintő terület fekvésenként					
Fekvés	Várható telkek/ügyiratok száma	%	Terület (m ²)	Terület (ha, m ²)	%
Belterület	98 db	2,53%	2 528 285	252,8285	41,10%
Külterület	4 db	7,55%	52 340	5,234	26,38%
Zártkert	0 db	0,00%	0	0	0,00%
Összesen	102 db	1,73%	2 580 625	258,0625	34,76%

Telekadó bevétel fekvésenként

Fekvés	20 Ft/m ²	30 Ft/m ²	40 Ft/m ²	50 Ft/m ²	60 Ft/m ²	70 Ft/m ²	80 Ft/m ²	90 Ft/m ²	100 Ft/m ²
Belterület	123 029 220 Ft	184 543 830 Ft	246 058 440 Ft	307 573 050 Ft	369 087 660 Ft	430 602 270 Ft	492 116 880 Ft	553 631 490 Ft	615 146 100 Ft
Külterület	3 967 520 Ft	5 951 280 Ft	7 935 040 Ft	9 918 800 Ft	11 902 560 Ft	13 886 320 Ft	15 870 080 Ft	17 853 840 Ft	19 837 600 Ft
Zártkert	21 484 260 Ft	32 226 390 Ft	42 968 520 Ft	53 710 650 Ft	64 452 780 Ft	75 194 910 Ft	85 937 040 Ft	96 679 170 Ft	107 421 300 Ft
Összesen	148 481 000 Ft	222 721 500 Ft	296 962 000 Ft	371 202 500 Ft	445 443 000 Ft	519 683 500 Ft	593 924 000 Ft	668 164 500 Ft	742 405 000 Ft

Telekadó bevétel fekvésenként**** 1000 m² adókedvezmény / telek**

Fekvés	20 Ft/m ²	30 Ft/m ²	40 Ft/m ²	50 Ft/m ²	60 Ft/m ²	70 Ft/m ²	80 Ft/m ²	90 Ft/m ²	100 Ft/m ²
Belterület	65 361 020 Ft	98 041 530 Ft	130 722 040 Ft	163 402 550 Ft	196 083 060 Ft	228 763 570 Ft	261 444 080 Ft	294 124 590 Ft	326 805 100 Ft
Külterület	3 276 660 Ft	4 914 990 Ft	6 553 320 Ft	8 191 650 Ft	9 829 980 Ft	11 468 310 Ft	13 106 640 Ft	14 744 970 Ft	16 383 300 Ft
Zártkert	366 620 Ft	549 930 Ft	733 240 Ft	916 550 Ft	1 099 860 Ft	1 283 170 Ft	1 466 480 Ft	1 649 790 Ft	1 833 100 Ft
Összesen	69 004 300 Ft	103 506 450 Ft	138 008 600 Ft	172 510 750 Ft	207 012 900 Ft	241 515 050 Ft	276 017 200 Ft	310 519 350 Ft	345 021 500 Ft

Ipari parkokból várható telekadó bevétel fekvésenként

Fekvés	20 Ft/m ²	30 Ft/m ²	40 Ft/m ²	50 Ft/m ²	60 Ft/m ²	70 Ft/m ²	80 Ft/m ²	90 Ft/m ²	100 Ft/m ²
Belterület	50 571 640 Ft	75 857 460 Ft	101 143 280 Ft	126 429 100 Ft	151 714 920 Ft	177 000 740 Ft	202 286 560 Ft	227 572 380 Ft	252 858 200 Ft
Külterület	1 046 800 Ft	1 570 200 Ft	2 093 600 Ft	2 617 000 Ft	3 140 400 Ft	3 663 800 Ft	4 187 200 Ft	4 710 600 Ft	5 234 000 Ft
Zártkert	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
Összesen	51 618 440 Ft	77 427 660 Ft	103 236 880 Ft	129 046 100 Ft	154 855 320 Ft	180 664 540 Ft	206 473 760 Ft	232 282 980 Ft	258 092 200 Ft

Ipari parkokból várható telekadó bevétel fekvésenként**** 1000 m² adókedvezmény / telek**

Fekvés	20 Ft/m ²	30 Ft/m ²	40 Ft/m ²	50 Ft/m ²	60 Ft/m ²	70 Ft/m ²	80 Ft/m ²	90 Ft/m ²	100 Ft/m ²
Belterület	48 610 420 Ft	72 915 630 Ft	97 220 840 Ft	121 526 050 Ft	145 831 260 Ft	170 136 470 Ft	194 441 680 Ft	218 746 890 Ft	243 052 100 Ft
Külterület	966 800 Ft	1 450 200 Ft	1 933 600 Ft	2 417 000 Ft	2 900 400 Ft	3 383 800 Ft	3 867 200 Ft	4 350 600 Ft	4 834 000 Ft
Zártkert	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
Összesen	49 577 220 Ft	74 365 830 Ft	99 154 440 Ft	123 943 050 Ft	148 731 660 Ft	173 520 270 Ft	198 308 880 Ft	223 097 490 Ft	247 886 100 Ft

TEMATIKUS TÉRKÉP BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
VÁRHATÓ TELEKADÓ BEVÉTELÉRŐL
20 Ft/M² ESETÉN



Telekadó bevétel megoszlása		
3 100 000 Ft - 3 900 000 Ft	(2)	
2 600 000 Ft - 3 100 000 Ft	(3)	
2 400 000 Ft - 2 600 000 Ft	(1)	
2 000 000 Ft - 2 400 000 Ft	(2)	
1 300 000 Ft - 2 000 000 Ft	(3)	
1 100 000 Ft - 1 300 000 Ft	(3)	
600 000 Ft - 1 100 000 Ft	(7)	
500 000 Ft - 600 000 Ft	(1)	
400 000 Ft - 500 000 Ft	(10)	
300 000 Ft - 400 000 Ft	(8)	
200 000 Ft - 300 000 Ft	(14)	
100 000 Ft - 200 000 Ft	(82)	
10 000 Ft - 100 000 Ft	(4182)	
1 Ft - 10 000 Ft	(1554)	
0 Ft	(12)	

TEMATIKUS TÉRKÉP BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
VÁRHATÓ TELEKADÓ BEVÉTELÉRŐL
20 Ft/M2 ESETÉN, 1000 M2 ADÓKEDVEZMÉNNYEL



Telekadó bevétel megoszlása		
3 100 000 Ft - 3 900 000 Ft	(2)	
2 600 000 Ft - 3 100 000 Ft	(3)	
2 400 000 Ft - 2 600 000 Ft	(1)	
2 000 000 Ft - 2 400 000 Ft	(2)	
1 300 000 Ft - 2 000 000 Ft	(3)	
1 100 000 Ft - 1 300 000 Ft	(2)	
600 000 Ft - 1 100 000 Ft	(6)	
500 000 Ft - 600 000 Ft	(2)	
400 000 Ft - 500 000 Ft	(9)	
300 000 Ft - 400 000 Ft	(9)	
200 000 Ft - 300 000 Ft	(14)	
100 000 Ft - 200 000 Ft	(72)	
10 000 Ft - 100 000 Ft	(387)	
1 Ft - 10 000 Ft	(666)	
0 Ft	(4706)	

