BIATORBÁGY
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 tervezethez (harmadik 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 eredményeztet 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 iparűzési 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 **kibővítse.**

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 iparűzési 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 elő 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."*
Javaslom 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 CXCIV. 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 m2meg nem haladó belterületi beépíthető telke adómentességben részesüljön.
4. A bizottság 4 igen szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy eltérő adókulcs legyen meghatározva a beépítetlen és beépített telkekre.

A Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság 2013. február 20. napján tartott ülésén – második olvasatban – az alábbi döntéseket hozta:

1. A bizottság 3 igen 1 tartózkodás szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) 100 Ft/m2 adót kíván meghatározni a telekadó mértékének.
2. A bizottság 3 igen 1 tartózkodás szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy a sűrűn beépíthető társasházi telkekre – az övezeti besorolások alapján - nagyobb legyen az általánosan meghatározott adó mértéke. Ennek a részletszabályait dolgozza ki a hivatal.
3. A bizottság 1 igen 3 tartózkodás szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) nem foglalt állást az 1000 m2 adókedvezmény meghatározása mellett.

Fentiek alapján a bizottság az adó mértékét övezeti besorolás függvénye szerint kívánja meghatározni, olyan módon, hogy a sűrűn beépíthető társasházi telkekre magasabb adómérték kerüljön meghatározásra.

A bizottsági javaslat alapján az ún. „sűrűn beépíthető" területek meghatározása során - az építési osztállyal egyeztetve – három a hatályos HÉSZ rendeletében is szereplő szempontot vettünk figyelembe:

- a telek mérete minimum 600 m2 legyen,
- a maximum beépíthetőségi arány 30 % vagy nagyobb,
- valamint az két vagy több lakás elhelyezésére szolgáljon.

Fenti szempontok alapján a „Kisvárosias lakóterület (Lk)",a „Kertvárosias lakóterület (Lke)", valamint a „Településközpont vegyes terület (Vt) telkeit érintené a magasabb adómérték.

Amennyiben – a bizottság javaslata szerint – övezeti besorolás szerint kerülne megállapításra az adó mértéke, úgy ezen területekre vonatkozó adó mértékéről a rendeletben külön kellene rendelkezni. Az adómértékek ilyen mélységű bontása az adóalanyok számára nehezen értelmezhető, a bevallások benyújtása során a HÉSZ ismeretét szükségessé teszi.
A Képviselő-testület döntése alapján a HÉSZ átdolgozása, újraszabályozása folyamatban van. A változó szabályozással párhuzamosan a most elfogadásra kerülő telekadó rendelet módosítása is szükségessé válna.

Fent részletezettek figyelembevételével az előterjesztés mellékletét képező – átláthatóbb szabályozást alkalmazó – rendelet tervezetet javaslom elfogadásra, mely az adóalanyok számára is érthetőbb, áttekinthetőbb, továbbá egyszerűbb bevallást tesz lehetővé.

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 harmadik olvasatban történő megtárgyalására és javaslatainak megtételére.

Biatorbágy, 2013. március 26.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Az előterjesztést összeállította, felelős: Benedek Marianne (Adóügyi osztályvezető)

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 státuszbővítéshez kapcsolódó tárgyi feltételek megteremtése válhat szükségessé
pénzügyi: emelkedhetnek az adóigazgatási tevékenységgel összefüggő költségek (béröltség, irodaszer és postaköltség)

2.sz. melléklet: A telekadóról szóló rendelet tervezethez

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

a) magánszemély adóalany telke után Ft/m2/év,

b) nem magánszemély adóalany telke után .... Ft/m2/év.

Adómentességek

4.§ Mentes a telekadó alól, a magánszemély adóalany

a) lakóépülettel beépített belterületi telke 4000 m2-ig,

b) egy darab belterületi beépítetlen telke 2000 m2-ig,

c) a beépítetlen belterületi telke a jogerős építési engedély kiadását követő év első napjától, amennyiben azt az építési engedélyben foglalt határidőig lakóépülettel beépíti.

d) külterületi telke (ideértve a zártkertet is).

5.§ A 4.§ a), b), c) pontjai szerinti adómentesség nem terjed ki a GKSZ övezeti besorolású telekre.

6.§ Mentesül a bevallás-benyújtási kötelezettség alól a magányszemély adóalany, feltéve ha az adóalanyt adófizetési kötelezettség nem terheli.

Záró rendelkezések

7.§ E rendelet 2013. május 1. napján lép hatályba.

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Kovács András s.k.
jegyző

ÖSSZEHASONLÍTÓ TÁBLÁZAT A KÖRNYEZŐ TELEPÜLÉSEK TELEKADÓ SZABÁLYOZÁSÁRÓL

Megnevezés	BUDAÖRS	BUDAKESZI	TÖRÖKBÁLINT	PÁTY	HERCEGHALOM	SÓSKÚT	ZSÁMBÉK
Mentesség	magánszemély 1 db telke 1200 m2-ig	magánszemély beépített telke	magánszemély beépített telke	magánszemély sporttevékenységre szolgáló telke, valamint a Rákóczi út-Kossuth L. u. - Bacsó B. u. által határolt terület, Kossuth L.u.-Mélyárok u.-Pincehegy által határolt terület	magánszemély beépített telke	magánszemey 1 db beépítetlen belterületi telke 2500 m2-ig, 1 db külterületi telke 20000 m2-ig	magánszemély lakóépülettel beépített belterületi telekből 100 m2
törvényi adómérték maximum: 200,-Ft/m2/év valorizációval 313,-Ft/m2/év	magánszemély 1200 m2 felett, és vállalkozás célú 170,m-Ft/m2	lakó és vegyes területen 50,-Ft/m2	magánszemély 25,-Ft/m2	150,-Ft/m2		belterületen azonnal beépíthető 100,-Ft/m2,	külterületi 30,-Ft/m2
							belterületi 50,-Ft/m2/év
		gazdasági területen 250,-Ft/m2	vállalkozás célú. 287,-Ft/m2			belterületen azonnal nem beépíthető 50,-Ft/m2	Gksz.,Vt., Vk. Övezeti besorolású telkek esetén 110,-Ft/m2
						gazdasági övezetben 100,-Ft/m2	

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/m^2 összeggel;
- A mentességet illetően javasolta, hogy 1 tulajdonos 1 db 1000 m^2-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/m^2 adót kell fizetni;
- Mentességet élvez egy tulajdonos esetén az első 1000 m^2.

Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság

- 20,- Ft/m^2 telekadó mértéket javasolja megállapítani;
- az illetékes földhivatal megkeresését az alábbi adatok beszerzésének lehetősége érdekében:
    - Biatorbágy közigazgatási határán belüli földrészletek,
    - 500 m^2-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 trasznformálással 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 *Állapot:* 2012. január 1. *Kiterjesztés:* *.dwg
Adatforrás 2:	Földkönyv – Biatorbágy Város Önkormányzata ingatlan vagyona *Állapot:* 2012. március 30. *Kiterjesztés*: *.xls
Térinformatikai szoftver:	MapInfo Pro 10.0.1
Térinformatikai adatbázis állományok:	MapInfo fájlok
Alkalmazott rétegek:	- 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 m^2-ben számított területére vonatkozik.

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.

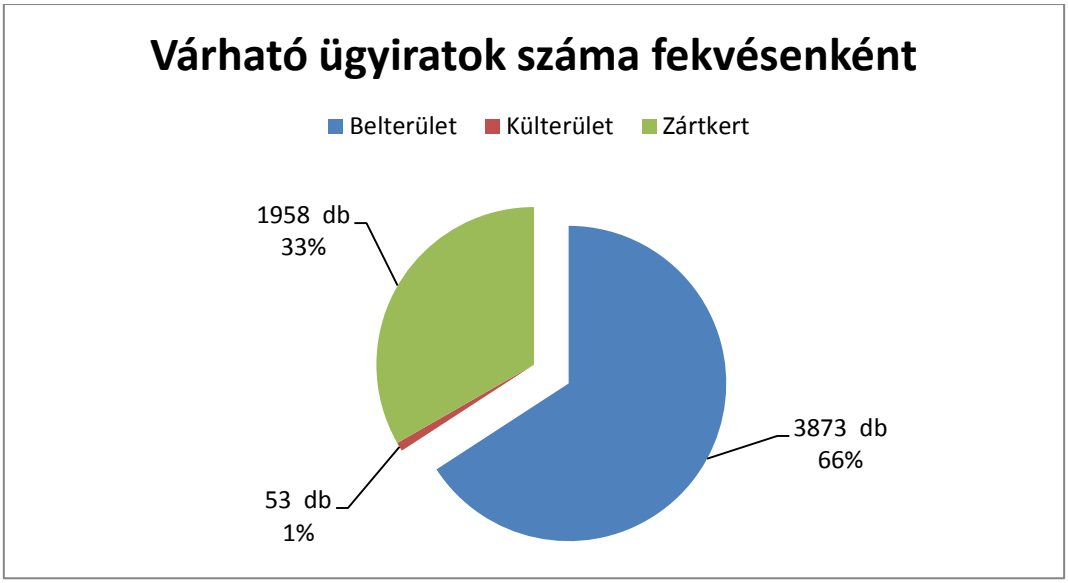
A fenti megállapítások tekintetében Biatorbágyon egy telekadó az alábbi táblázatokban foglalt adatok alapján alakulhat:

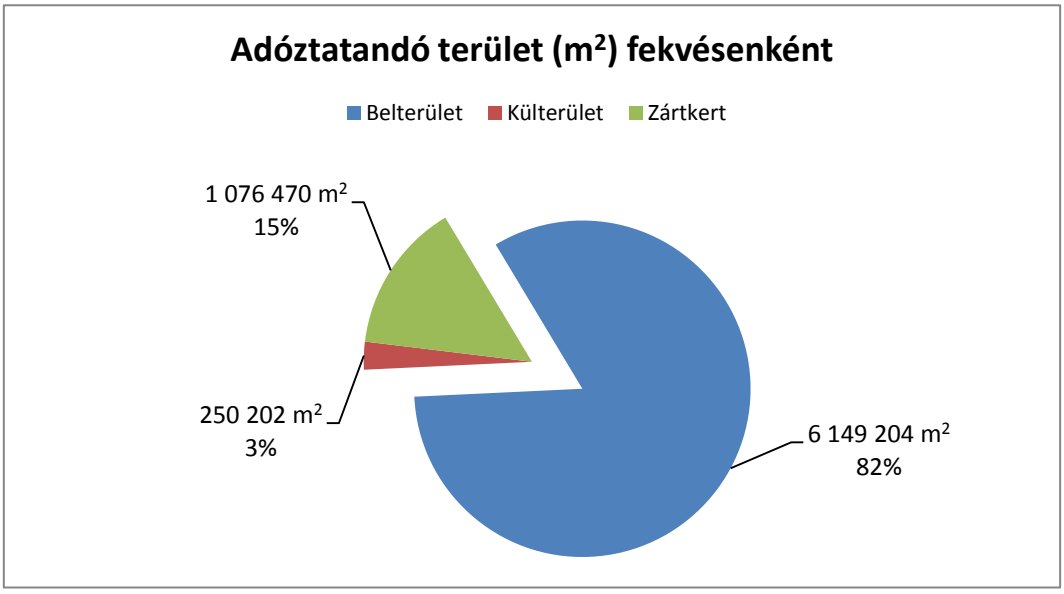
Várható ügyiratok száma = Telekadóval érintett területek száma

Telekadó fekvésenként							
				1000 m2 alatti telkek			
Fekvés	Várható telkek/ügyiratok száma	Terület (m2)	Terület (ha, m2)	Telkek száma	%	Terület (m2)	%
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 m^2]) az 1000 m^2 alatti területek teszik ki. Ez különösen jellemző a zártkerti ingatlanokra, amelyeknek átlagos mérete közel 548 m^2 *(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 m^2 alatti területekből következtetni lehet, hogy mely területek eshetnek a *további kedvezmények / mentességek* alá.

1000 m^2 alatti telek = Minden földrészletnek egy tulajdonosa van és minden tulajdonos 1000 m^2 adókedvezményben részesül





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

Ipari parkokat érintő terület fekvésenként					
Fekvés	**Várható telkek/ügyiratok száma**	**%**	**Terület (m2)**	**Terület (ha, m2)**	**%**
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/m2	30 Ft/m2	40 Ft/m2	50 Ft/m2	60 Ft/m2	70 Ft/m2	80 Ft/m2	90 Ft/m2	100 Ft/m2
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/m2	30 Ft/m2	40 Ft/m2	50 Ft/m2	60 Ft/m2	70 Ft/m2	80 Ft/m2	90 Ft/m2	100 Ft/m2
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/m2	30 Ft/m2	40 Ft/m2	50 Ft/m2	60 Ft/m2	70 Ft/m2	80 Ft/m2	90 Ft/m2	100 Ft/m2
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*

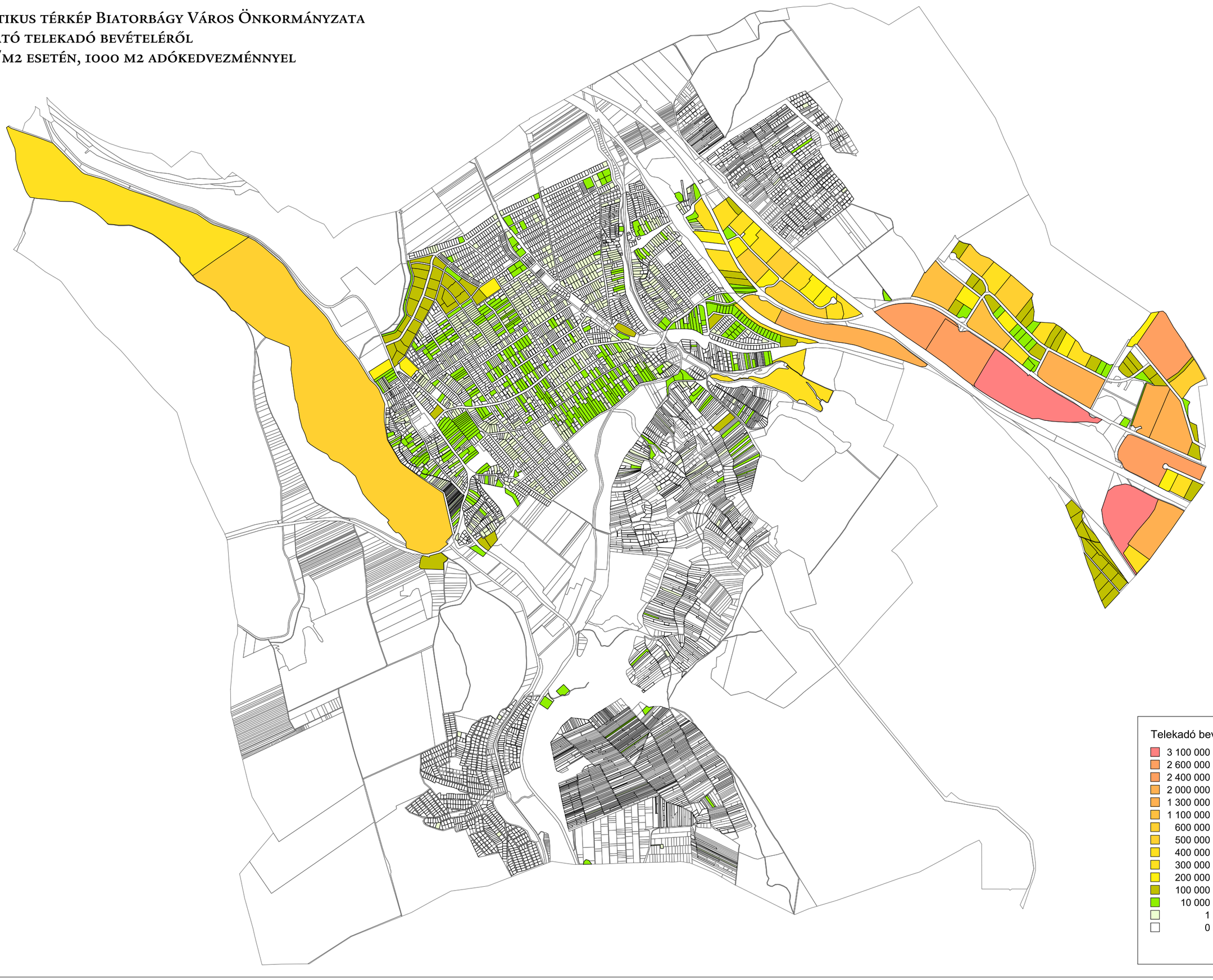
**** 1000 m2 adókedvezmény / telek***

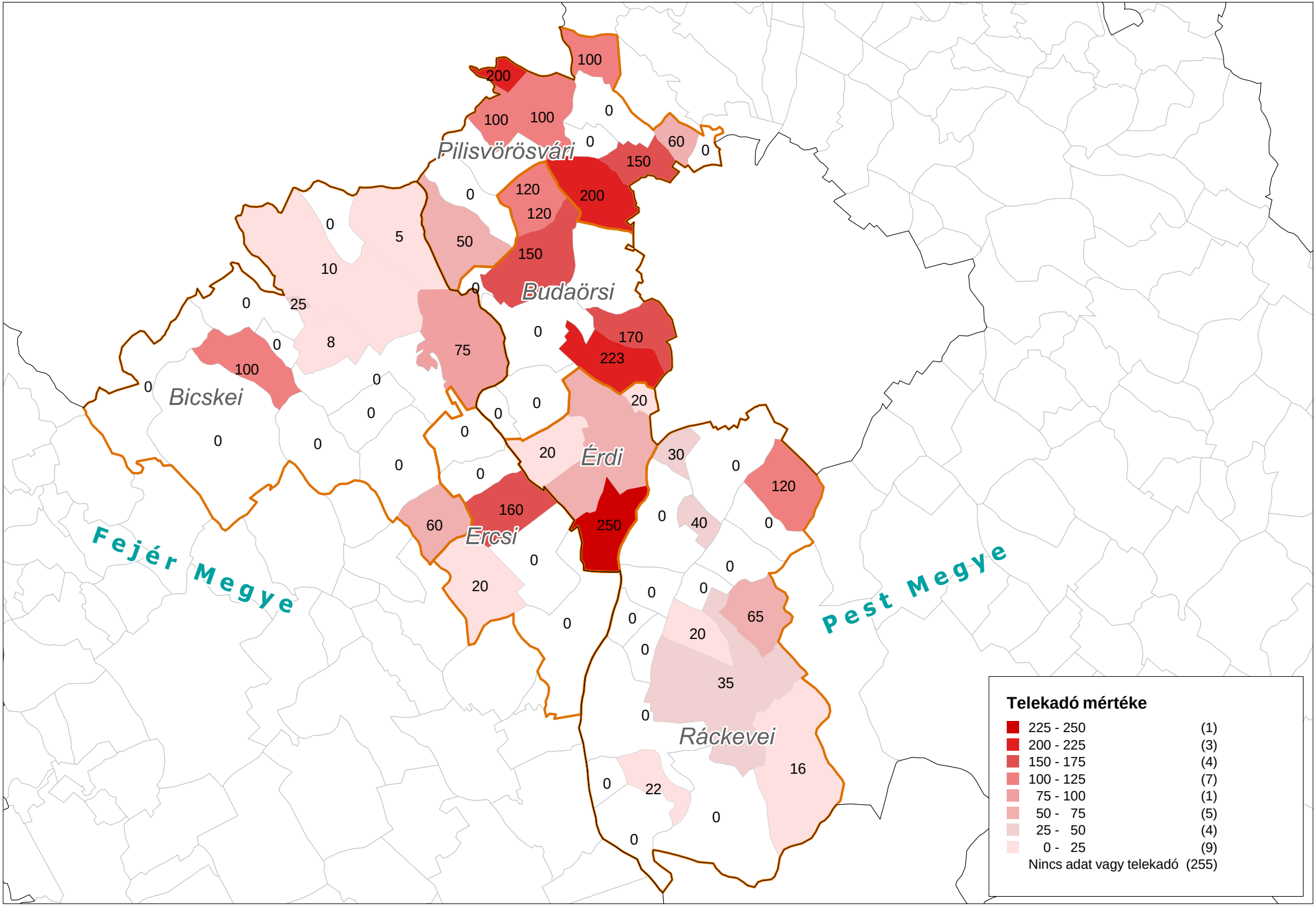
Fekvés	20 Ft/m2	30 Ft/m2	40 Ft/m2	50 Ft/m2	60 Ft/m2	70 Ft/m2	80 Ft/m2	90 Ft/m2	100 Ft/m2
Belterület	48 610 420 Ft	72 915 630 Ft	97 220 840 Ft	121 526 050 Ft	145 831 260 Ft	170 136 470 Ft	194 441 680 Ft	218 746 890 Ft	243 052 100 Ft
Külterület	966 800 Ft	1 450 200 Ft	1 933 600 Ft	2 417 000 Ft	2 900 400 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



Tematikus térkép Biatorbágy Város Önkormányzata várható telekadó bevételéről 20 Ft/m2 esetén, 1000 m2 adókedvezménnyel




Pilisvörösvári
Budaörsi
Bicskei
Érdi
Ercsi
Ráckevei
Fejér Megye
Pest Megye
Telekadó mértéke
225 - 250 (1)
200 - 225 (3)
150 - 175 (4)
100 - 125 (7)
75 - 100 (1)
50 - 75 (5)
25 - 50 (4)
0 - 25 (9)
Nincs adat vagy telekadó (255)