

Tisztelt Pénzügyi Ellenőrző- és Közbeszerzési Bizottság /PEKB/!

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény / a továbbiakban: Htv./ 6. § c) pontja tartalmazza, hogy az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazítva kell megállapítani.

Tekintettel az általános gazdasági és pénzügyi helyzetre és az önkormányzat központi állami támogatásának várható mértékére mindenképpen szükség van bizonyos mértékű adóemelésre.

A hatáskörrel rendelkező önkormányzati szerveknek /PEKB, Képviselő-testület/ azonban e vonatkozásban nagyon körültekintően kell eljárniuk, hiszen a gazdálkodási követelmények mellett az „adópolitika” alakításában rendkívül fontos tényezőt jelent az adóalanyok teherviselő képessége. Köztudott, hogy az egyéb lakossági terhek /áremelkedések, infláció, az ország gazdasági helyzete sőt most már a világméretű gazdasági válság/ a vártól egyébként is nagyobb mértékű anyagi terhet rónak a lakosságra.

Mindezek együttes mérlegelése mellett az építményadóra vonatkozó rendelet /a továbbiakban: Ér./ módosítására tett javaslatunknál a következő szempontokat is figyelembe vettük:

A helyi építményadóról szóló 37/2006.(XII. 14.) sz. Ök. rendelet /a továbbiakban: Ér./ normaszövegében az adómértékek meghatározását eredetileg / az alaprendelet megalkotása előtt/ a különböző adótárgyakhoz kapcsolódóan terveztük, azonban a különböző körzetek kialakításakor ez az elv már nem érvényesült az tervezettek szerint.

A jelenlegi rendelet-módosítási javaslat elfogadása esetén - természetesen továbbra is figyelembe véve azt, hogy a legértékesebb, I. számú övezetben az „általános” mértéktől továbbra is szükség lenne „felfelé” eltérni – a II. és III. övezetben az áruház 1000 Ft/m², az üzem, raktár, műhely, szálloda, iroda és panzió 500 Ft/m² a vendéglátó-ipari egység 300 Ft/m² adómértékkel szerepelne, ezzel az „egységesítéssel” az új adómértékek már jobban tükröznék az adott tevékenység-fajta „helyi adópolitikai” megítélését.

A módosító normaszövegben a változtatott adómértékhez kapcsolódó adótárgyakat a könnyebb áttekinthetőség érdekében vastagon is kiemeltük, ezenkívül az alábbi összehasonlító adatokat tartalmazó táblázatban látható, hogy a rendelet-tervezet elfogadása esetén milyen mértékről mekkora mértékre emelkednének az egyes körzeteken belül a konkrét adótárgyakhoz kapcsolódó adómértékek:

Konkrét adótárgy	Melyik körzetben van	2008-ban érvényes adómérték Ft.- m ² /év	2009. évre javasolt adómérték Ft/m ² /év	2009. évi maximális adómérték /az összes adótárgy esetében ugyanannyi, miután valamennyi az építményadó-kategóriájába tartozik/
üzem	I.	1040	1100	1169.9 Ft/m ²
raktár	I.	1040	1100	1169.9 Ft/m ²
műhely	I.	1040	1100	1169.9 Ft/m ²
iroda	I.	1040	1100	1169.9 Ft/m ²
szálloda	I.	1040	1100	1169.9 Ft/m ²
áruház	I	500	1000	1169.9 Ft/m ²
panzió	I	200	500	1169.9 Ft/m ²

Konkrét adótárgy	Melyik körzetben van	2008-ban érvényes adómérték Ft.- m2/év	2009.évre javasolt adómérték Ft/m2/év	2009. évi maximális adómérték /az összes adótárgy esetében ugyanannyi, miután valamennyi az építményadó-kategóriájába tartozik/
egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény	I.	200	300	1169.9 Ft/m2
kereskedelmi célt szolgáló építmény	I	200	300	1169.9 Ft/m2
vendéglátóipari egység	I	200	300	1169.9 Ft/m2
áruház	II.	500	1000	1169.9 Ft/m2
panzió	II	200	500	1169.9 Ft/m2
froda	II.	200	500	1169.9 Ft/m2
egyéb nem lakás céljára használt építmény	II	200	300	1169.9 Ft/m2
vendéglátóipari egység	II.	200	300	1169.9 Ft/m2
áruház	III.	500	1000	1169.9 Ft/m2
panzió	III.	200	500	1169.9 Ft/m2
vendéglátóipari egység	III.	200	300	1169.9 Ft/m2

2008. december 31-ig a Htv. 13. § g) pontja szerint tárgyuknál fogva mentesek az építményadó alól a lakás és az üdülő épülethez tartozó kiegészítő helyiségek, a Htv. 52. § 10. pontjában foglaltak szerint ebbe a körbe azok a helyiségek tartoznak, amelyek a lakás- és az üdültulajdon rendeltetésszerű használatához szükségesek, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgálnak (tűzelőtér, tűzelő- és salaktároló, szárító, padlás, szerszámkamra, szín, pince)

2009. január 1-től a **13. § említett g. pontja hatályát veszti**, azonban továbbra is hatályban marad a Htv. 6. § d) pontja, amely lehetővé teszi, hogy az önkormányzat a törvény második részében meghatározott **mentességeket további mentességekkel**, illetőleg kedvezményeket további kedvezményekkel **kibővítse**. A korábban törvényileg mentesített **kiegészítő helyiségek helyi rendeleti szabályozással történő mentességének folytatását továbbra is indokoltnak tartanánk**, ezért ezeket az adótárgyakat javaslatként beillesztettük az Ér. – mentességeket tartalmazó – 3. §-ába.

A Regionális Közigazgatási Hivatal a jogharmonizáció keretében bizonyos szakterületekkel kapcsolatos rendeleti szabályozások Európai Parlament és a Tanács a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006/123/EK irányelvvel való összhangját vizsgálta. Az önkormányzati adó szakterületet a talajterhelési díjról szóló rendelet / a továbbiakban: Tr./ érinti, ennek az említett irányelvvel való összhangját a korábbiakban már vizsgáltuk, a Tr. tartalmi módosítására ugyan nincs szükség, de azt jogharmonizációs záradékkal el kell látni.

A javasolt módosító rendelet 6. §-ának elfogadásával a képviselő-testület eleget tenne ennek a kötelezettségének.

Mindezek előrebocsátását követően kérjük a Pénzügyi Ellenőrző- és Közbeszerzési Bizottságot hogy - egyetértése esetén – javasolja az alábbi rendelet-tervezet elfogadását a képviselő-testületnek, a képviselő-testület pedig arra, hogy a PEKB támogató döntése esetén szíveskedjen azt elfogadni.

Göd Város Önkormányzat/ 2008..... hó.....nap/ sz. Ök. rendelet **a helyi építményadóról** 37/2006.(XII. 14.) sz. Ök. rendelet / a továbbiakban Ér./ és a **talajterhelési díjról** szóló 43/2006. (XII. 14.) sz. rendelet /a továbbiakban: Tr./

m ó d o s í t á s á r ó l

1. §

Az Ér. 3. § -a az alábbi (2) és (8) bekezdésekkel egészül ki bekezdésekkel egészül ki, egyúttal a jelenlegi (2)-(6) bekezdések számozása (3) -(7) bekezdésekre, míg a (7) bekezdés számozása (9) bekezdésre módosul:

„(2) Mentések a lakáshoz és üdülő épülethez tartozó alábbi kiegészítő helyiségek:

a./ tüzelőtér

b./ tüzelő- és salaktároló

c./ szárító

d./szerszámkamra

e./ szín

f./ jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás

g. /jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas pince feltéve, hogy azt nem gépjármű tárolására használják

(8) E § alkalmazásában kiegészítő helyiségnek az a helyiség minősül, amely emberi tartózkodásra nem szolgál, de a lakás, üdülő rendeltetésszerű használatához szükséges.

2. §

Az Ér. 5. § (4) bekezdésének a. pontja helyébe a következő rendelkezés kerül:

Vállalkozók üzleti célt szolgáló épülete esetében az adó mértéke:

„/ I. körzetben

üzem, raktár, műhely, iroda és szálloda 1100 Ft/m²

áruház, 1000 Ft.-

egyéb szolgáltatást nyújtó építmény és panzió 500 Ft/m²

egyéb nem lakás céljára használt építmény és kereskedelmi célt szolgáló építmény, vendéglátó-ipari egység 300 Ft/m²

3. §

Az Ér. 5. § (4) bekezdésének b. pontja helyébe a következő rendelkezés kerül:

Vállalkozók üzleti célt szolgáló épülete esetében az adó mértéke:

„/ II. körzetben

áruház 1000 Ft/m²

üzem, raktár, műhely, szálloda, panzió és iroda 500 Ft/m²

egyéb nem lakás céljára használt építmény 300 Ft/m²

egyéb szolgáltatást nyújtó építmény 200 Ft/m²

kereskedelmi célt szolgáló építmény 200 Ft/m²

vendéglátó-ipari egység 300 Ft/m²

4

4. §

Az Ér. 5. § (4) bekezdésének c. pontja helyébe a következő rendelkezés kerül:

Vállalkozók üzleti célt szolgáló épülete esetében az adó mértéke:

III. körzetben

- áruház 1000 Ft/m²
- üzem, raktár, műhely, iroda, szálloda és panzió 500 Ft/m²
- vendéglátó-ipari egység 300 Ft.-
- kereskedelmi célt szolgáló építmény 200 Ft/m²
- egyéb szolgáltatást nyújtó építmény 200 Ft/m²
- egyéb nem lakás céljára használt épület 200 Ft/m²

5. §

Az Ér. 5.§ (5) bekezdésének a. pontja helyébe az alábbi szövegrész kerül:

A vállalkozók üzleti célt szolgáló lakás-, üdülő-, épület és épületrésze után az adó mértéke az 5.§ (3) bekezdésében megjelölt valamennyi körzetben az alábbiak szerint alakul évente:

a.) lakás után: 500.-Ft /m²

6. §

A Tr. A következő 7. §-sal egészül ki:.

„7.§ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja”

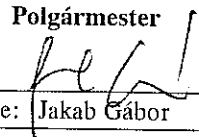
7. §

- (1) E rendelet - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - 2009. január 1-én lép hatályba
(2) E rendelet 6.§ a kihirdetésekor lép hatályba.

Jegyző

Polgármester

Göd, 2008. november 28.

Előterjesztést készítette:  Jakab Gábor

ELŐTERJESZTÉS

Luxusadó helyi rendeletben történő szabályozásával kapcsolatban

Tisztelt Pénzügyi- és Közbeszerzési valamint Ügyrendi Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

=====

A luxusadóról szóló 2005. évi CXXI. törvényben /a továbbiakban: Lat./ leírtak szerint **luxusadó-fizetési kötelezettség terheli** a Magyar Köztársaság területén lévő lakásnak vagy üdülőnek minősülő épületek /épületrészek/ - a továbbiakban együttesen: lakóingatlanok - tulajdonosait, illetőleg a – ha van ilyen az adott ingatlant érintően - vagyoni értékű jogának jogosultjait, **ha az adott lakóingatlan számított értéke a 100.000.000 forintot eléri.**

A luxusadó kapcsán a legfontosabb tudnivalók illetve a Lat-ban található legalapvetőbb kifejezésekhez fűződő magyarázatok az alábbiak:

Lakóingatlan-fajta: a lakóingatlanok csoportosítása, amelyet 2009. január 1-től a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény /a továbbiakban: Htv./ 1. számú mellékletben szereplő táblázat oszlopai tartalmaznak megyék, ingatlanfajták és településkategóriák szerinti bontásban.

Pest megyei városaira nézve - amely kategóriába Göd is tartozik – a törvényi előírás a következő:

	Egylakásos lakóépületben lévő lakás	Lakás többlakásos épületben, egyéb épületben	Üdülő
Az egyes ingatlanfajták forgalmi értékei (ezer Ft/m ²) Pest megyei városokban	80-180	80-180	80-180

A települési, településrészi – önkormányzati rendeletben megállapítandó - átlagértékek:
a fenti táblázatban lévő tól-ig értékhatárok között megállapított, a településen, illetve településrészen fekvő ingatlanfajták típusingatlanaira meghatározott négyzetméterenkénti értékek

Az ingatlan alapértéke:

a lakóingatlan adóköteles hasznos alapterülete és a lakóingatlan fajtája szerint irányadó települési, településrészi átlagérték szorzata.

A számított érték:

a lakóingatlan alapértékének, és az adott az ingatlanfajtára meghatározott tényleges adottságoknak alapján figyelembe vehető, 2009. január 1-től a Htv. 2. sz. mellékletében található korrekciós tényezőknek a szorzata;

A korrekciós tényezők közé tartoznak a Htv. 2. mellékletében leírtak szerint:

a lakóingatlanon lévő épület kora, felújításának ideje /ha sor került ilyenre/, falazata, az alkalmazott építési technológia, az ingatlan közművesítettsége, az előtte lévő út minősége, a lakás komfortfokozata, a lakószobák száma, azok tájolása a lakáshoz (üdülőhöz) tartozó

gépjárműtároló(k) alapterülete, a lakásban vagy a lakáshoz tartozó telken lévő, 20 m³-t illetve 40 m³-t meghaladó úrtartalmú úszómedence úrtartalma /ha van ilyen/, az ingatlan megközelíthetősége - **vagyis a jogalkotó szándéka szerint lényegében mindazon információk, amelyek az adott ingatlan forgalmi értékét befolyásolják.**

A Lat. 5. § (2) bekezdése kimondja, hogy ha a település egyes részein jelentősen eltérő értékviszonyok alakultak ki, az önkormányzat értékővezeteket jelöl ki, és az így elkülönített értékővezetekben lakóingatlan-fajtánként településrészi átlagértékeket állapít meg.

Az adó évi mértéke a lakóingatlan számított értékének 100.000.000 forint feletti része után 0,5 százalék.

A Lat szerint az önkormányzat **képviselő-testületének szerepe, feladata az, hogy a fenti táblázat értékhatárai között a települési— illetve ott, ahol értékővezeték is kialakításra kerülnek – a településrészi átlagértékeket meghatározza.** / ezzel a mértékkel kell szorozni az adótárgyat képező lakóingatlan alapterületét ahhoz, hogy megkapjuk **az ingatlan alapértékét.** Az alapérték már említett **korrekciós tényezőkkel** történő beszorítása adja **a számított értéket** és a számított érték 100.000.000 Ft.- feletti része képezi azt az összeget, amelynek **0,5 %-a egyenlő a konkrét lakóingatlan utáni fizetendő luxusadó évi mértékével.** /a jelen előterjesztéshez csatoltunk egy mellékletet is, amelyben feltüntettük a Htv. 2. sz. mellékletének luxusadóhoz kapcsolódó „korrekciós tényezőket” tartalmazó részét, az ahhoz fűzött törvényi magyarázatot és a konkrét számítás módját is bemutatjuk két kitalált ingatlan „korrekciós” adatainak segítségével/

Miután a Lat. 2006. január 1-én lépett hatályba, annak 13. §-a értelmében az önkormányzatoknak a helyi rendeletüket már korábban meg kellett /volna/ alkotniuk és azt 2006. március 31-ig ki kellett volna hirdetniük. Megjegyezzük, hogy 2005. végén illetve 2006. január elején már megtörténtek az előkészületek / előterjesztés, rendelet-tervezet elkészítése, övezetek kialakítására javaslat / a luxusadóval kapcsolatos helyi rendelet megalkotására, azonban ezt a javaslatot az akkori képviselő-testület nem fogadta el. **A rendeletalkotás elmaradása miatti mulasztásos jogszabálysértés felszámolása céljából mindenképpen szükség van a luxusadóról szóló helyi szabályozás képviselő-testület általi elfogadására.**

Véleményünk szerint Gödön az eltérő értékviszonyokra való tekintettel egyértelműen indokolt lenne értékővezeték kialakítása, erre a következő javaslatot tesszük:

Az I. számú – legértékesebb övezet – a Pesti út és a Duna közötti területsáv lehetne, kivéve a Pesti út Duna felé eső oldalának teljes szakaszán a Pesti úttal érintkező ingatlanokat

A II. számú övezetbe tartozna a Pesti út és a vasútvonal közötti területsáv kivéve közvetlenül a vasút mentén található, vasúti pályaszakasz Duna felé eső oldala mellett lévő ingatlansort

A III. számú övezetbe tartozna a vasútvonal és Göd Újtelep között található valamennyi ingatlan, kivéve a IV. övezetbe tartozó ingatlanokat

A IV. számú övezetbe tartoznának

- a Pesti út teljes szakaszának mindkét oldalán lévő, Pesti úttal közvetlenül érintkező /első/ ingatlansor
- a Budapest-Szob közötti vasúti pályaszakasz mentén lévő, annak mindkét oldalán elhelyezkedő /első/ ingatlansor
- a Göd-Újtelepen található összes ingatlan.

A Pesti út és vasútszakasz mentén található ingatlanok esetén a gépjármű- és vonatközlekedés okozta zajhatás indokolja a IV. kategóriába történő besorolást, megjegyzendő, hogy ez a tény jelentős mértékben csökkenti is az ezen kategóriába tartozó ingatlanok forgalmi értékét.

Göd-Újtelep sajátos elhelyezkedése, a város belső részétől való távolsága, az ipartelep - továbbá a M 2/A autópályát közelsége illetőleg ez utóbbi gépkocsiforgalmának zajhatása indokolja azt, hogy ez a településrész ebbe az övezetbe kerüljön.

Fontos tudnivaló még, hogy a településrészi átlagértékeket csak 2 adóévre kell / illetve lehet/ meghatározni és a luxusadóval kapcsolatos rendeletet legkésőbb a hatályba lépés adóévét megelőző év december 15- i napjáig ki kell hirdetni.

Mindezekre tekintettel a képviselő-testülettől - a Pénzügyi- és Közbeszerzési Bizottság egyetértése esetén – az alábbi rendelet-tervezet elfogadását kérjük:

=====

Göd Város Önkormányzatának/2006. (..... hó.....nap) sz. Ök. rendelete
a luxusadóról

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a luxusadóról szóló 2005. évi CXXI. törvény / a továbbiakban: Lat./ 5. §-ában és 11.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

A település egyes részein a jelentősen eltérő értékviszonyokra, való tekintettel 2009. és 2010. adóévekre vonatkozóan az alábbi értékövezetek kerülnek meghatározásra:

I. övezet	II. övezet	III. övezet	IV. övezet
A Duna és a Pesti út közötti területsáv, kivéve a IV. övezetbe sorolt ingatlanokat,	a Pesti út és a vasútvonal közötti területsáv, kivéve a IV. övezetbe sorolt ingatlanokat,	A vasútvonal és Göd-Újtelep között található ingatlanok kivéve a IV. övezetbe sorolt ingatlanokat,	A Pesti út teljes szakaszának mindkét oldalán lévő, Pesti úttal közvetlenül érintkező ingatlanok közvetlenül a vasúti pályaszakasz mentén, annak mindkét oldalán elhelyezkedő ingatlansor Göd-Újtelepen található összes ingatlan

2.§

Az 1. § szerinti övezeteken belül az egyes lakóingatlan-fajták átlagértékei (ezer forint/m²-ben) az alábbiak:

I. övezet		
Egylakásos lakóépületben lévő lakás	Lakás többlakásos épületben, egyéb épületben	Üdülő
180	160	130

II. övezet		
Egylakásos lakóépületben lévő lakás	Lakás többlakásos épületben, egyéb épületben	Üdülő
140	130	110
III. övezet		
Egylakásos lakóépületben lévő lakás	Lakás többlakásos épületben, egyéb épületben	Üdülő
120	110	80

IV. övezet		
Egylakásos lakóépületben lévő lakás	Lakás többlakásos épületben, egyéb épületben	Üdülő
100	100	80

3. §

- (1) E rendelet 2009. január 1-én lép hatályba és 2010. december 31-én hatályát veszti.
- (2) A rendeletben nem szabályozott kérdések tekintetében a Lat-ban foglalt szabályok az irányadók.

Polgármester

Jegyző

=====

Göd, 2008. november 28.

Előterjesztést készítette:

Jakab Gábor
adóhatósági ügyintéző

MELLÉKLET A LUXUSADÓVAL KAPCSOLATOS ELŐTERJESZTÉSHEZ:

KIVONAT a helyi adókról szóló, 1990. évi C. törvény 2009. január 1-én hatályba lépő, 2. sz. mellékletéből:

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:

- téglá, kő falazatú, illetve monolit beton, vasbeton szerkezetű épület:	1,00
- házigyári 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:	1,00	(1,05)
- 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-nál kevesebb:	0,95

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

- 16 m^2 -t meghaladja	1,10
- 16 m^2 -t nem haladja meg	1,05

2.4. A lakásban vagy a lakáshoz tartozó telken

20 m³-t meghaladó ürtartalmú úszómedence
ürtartalma:

- 40 m ³ -nél nagyobb	1,10
- 20 m ³ -nél nagyobb, de nem haladja meg a 40 m ³ -t	1,05

2.5. Többlakásos lakóépületben vagy egyéb
épületben levő lakások lakószobáinak
(főszobát 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

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.

=====

Példák a luxusadóval kapcsolatos számításokra:

Egylakásos lakóépületben lévő lakás, az I. övezetben – 400 m²-es hasznos alapterülettel a rendelet-tervezet elfogadása esetén 180.000 Ft lenne a m²-enkénti átlagértéke. A 180.000 Ft x a 400 m²-es alapterülettel = 72.000.000 Ft.- ez az összeg lesz az alapérték.

Tegyük fel, hogy a lakóház kora 10 év alatti, a felépítését követően felújítva még nem lett, téglafalazatú, teljesen közművesített, körülötte mindenütt szilárd az útburkolat, duplakomfortos (központi fűtéssel), 3-nál több szobája van, a gépkocsitároló alapterülete a 16 m²-t meghaladja, a lakásban van egy 40 m³-nél nagyobb úszómedence, a lakás egyik lakószobájának ablaka sem nyílik épülettel, épületszerkezeti elemekkel körbezárt udvarra vagy északi irányba, a lakás az épület második emeletén helyezkedik el és van felvonó is:

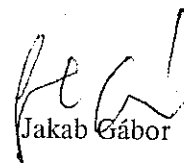
$1,15 \times 1 \times 1 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,05 \times 1 = 1.61$, ezt a számadatot kell szorozni a 72.000.000 Ft-os alapértékkel = 115.920.000 Ft.-. Ez utóbbi összegből kell levonni 100.000.000 Ft-ot, marad 15.920.000 ez utóbbi számadat szorozva a 0,5 %-kal vagyis 0.005- tel = **79.600 Ft.- vagyis ennyi lesz a luxusadó éves összege.**

De például akkor, ha valakinek ugyanabban az övezetben „csak” 300 m²- alapterületű lakóháza van, akkor az előbbi „korrekciós tényezőkkal” számolva:

$180.000 \text{ Ft} \times 300 = 54.000.000 \text{ Ft.-}$, ez lesz az alapérték, ezt szorozva 1.6913769-cel az eredmény 91.334.353 Ft.- a számított érték és miután ez utóbbi összeg 100.000.000 Ft. alatt van, a lakóingatlan nem tartozna a luxusadó kategóriájába.

Településünkön egyébként - információink szerint – legfeljebb 4-5 ingatlan tartozna majd a luxusadó kategóriájába.

Göd, 2008. november 28.


Jakab Gábor