

A melléképület pontos meghatározásától az adómentes a garázsig

Fogalommagyarázat és valós példák

Január első napjaiban minden érdi ingatlantulajdonos meg kellett kapja az érdi adóhatóság által a részére kiküldött tájékoztatót és bevallási nyomtatványt.



Az alábbiakban néhány gyakran felmerülő kérdésre kerestük a választ.

- Nem kaptam bevallási nyomtatványt, mit tehetek?
Azok számára, akik rendelkeznek internetes elérhetőséggel, a www.erd.hu honlapon az adózással kapcsolatos ügyek menüpontban a hivatal közzétette az elektronikusan kitölthető nyomtatványt és a kitöltési útmutatót.
Ezenkívül lehetőség van személyesen kitölteni az adóbevallást a polgármesteri hivatal ügyfélszolgálatán is (Alsó u. 3.).
Az adóbevallás néhány rubrikájának kitöltése során segítség-re lenne szükségem!
A kiküldött csomagban található egy kitöltési útmutató is. A fent említett módon az útmutató elérhető a városi honlapon is, valamint az ügyfélszolgálaton segítséget tudnak nyújtani a kitöltésben.
- Meddig kell bevallani az építmény- és telekadót?
A bevallási határidő 2011. január 31.

- Mit jelent a hasznos alapterület?
A teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m. Beletartozik az épület valamennyi helyiségének összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes

vetülete. Az épülethez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek) és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a tartozik a teljes alapterületbe. A lakások esetében a pincszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakí-

szító helyiség és a melléképület? Kell-e adózni ezek után?
A kiegészítő helyiség és a melléképület nem számít bele a hasznos alapterületbe, tehát nem kell utána adót fizetni.
A kiegészítő helyiség a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál



fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót.
A melléképület, melléképületrész a lakás szokásos használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben

- Mit jelent pontosan a kiegészítő helyiség és a melléképület?

és ideiglenesen sem szolgáló, tüzelő, lom, szerszám, kerékpár, babakocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész, ide nem értve a gépjárműtárolót. 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 tárolóhelyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja.

- Mit jelent a „nem lakás céljára szolgáló épület” meghatározás?
Egyéb nem lakás céljára szolgáló épület: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján garázs-nak, gépjárműtárolónak, raktár-nak, üvegháznak, műhelynek, szervíznek, üzemnek, üzems-csarnoknak, pincének, prés-háznak, hűtőháznak, gyárnak minősülő vagy ilyenként feltüntetésre váró épület.
- Mit jelent a „gépjárműtároló” meghatározás?
A lakóépületben lévő épületrész, vagy a lakóépület elhelyezésére szolgáló telken álló épület, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az



ingatlanos internetes portált, és az ott talált, konkrét érdi ingatlanok tranzakciós értékeit vettük alapul, hogy összehasonlítsuk, mit jelenthet az adott ingatlanok esetén a kiszámítás módjának változása.
Az ott található példák alapján megállapítható, hogy a változás különböző hatással jár. Van, ahol 200-300 Ft-ot, van, ahol akár (pár) ezer forint növekedést jelent havonta. Olyan is van, aki nyertese a változásnak: egyenesen csökken a havonta fizetendő adó. Természetesen az adott ingatlanban lakók számától függően a példáktól jelentősen eltérő értékek is előfordulhatnak, ezek a kivételek.

Mindezek ismeretében nézzünk néhány konkrét, valós példát.

- „Érden, Vincellér úthoz közel eladó egy 1977-ben épült, 107 nm-es családi ház. Az épület állapota jó, 2002-ben került sor a felújításra.” Becsült érték: 22 millió Ft.
A korábbi rendszerben havonta kb. 3000 Ft, az új rendszerben 3567 Ft a havonta fizetendő adó abban az esetben, ha egyáltalán nincs bejelentett állandó lakó. Ha azonban egy háromgyermekes érdi családot veszünk, akkor a régi rendszerben 1500 Ft, míg az új rendszerben 1783 Ft a havonta fizetendő adó. Tehát ez esetben a növekmény havonta 283 Ft.
- „Érdligeten, csendes környéken 1970-ben épült, 2004-ben igényesen felújított 60 nm-s családi ház rendezett telekkel, garázzsal.” Becsült érték: 17 millió Ft.
A korábbi rendszerben havonta kb. 2250 Ft, az új rendszerben 2000 Ft a havonta fizetendő adó abban az esetben, ha egyáltalán nincs bejelentett állandó lakó. Tehát csökken a fizetendő adó!
- „Érden, madárneves utcában két-szintes, 160 nm-es családi ház.” Becsült érték: 18 millió Ft.
A korábbi rendszerben havonta kb. 3375 Ft, az új rendszerben 5334 Ft a havonta fizetendő adó (abban az esetben, ha egyáltalán nincs bejelentett állandó lakó). Tehát a különbség havi 1958 Ft.

- 1687 Ft, míg az új rendszerben 2667 Ft a havonta fizetendő adó, azaz a különbség havonta 980 Ft.
- „Érd-parkváros kedvelt, folyamatosan fejlődő területén, 130 nm-es, új építésű, 2 szintes, mediterrán stílusban épült ikerházi lakás.” Becsült érték: 25 millió Ft.
A korábbi rendszerben havonta kb. 3750 Ft, az új rendszerben 4333 Ft a havonta fizetendő adó állandóra bejelentett lakó hiányában (havi 584 Ft a növekmény).
Háromgyermekes érdi család (5 bejelentett lakó) esetén a régi rendszerben 1875 Ft, míg az új rendszerben 2167 Ft a havonta fizetendő adó. A különbség 292 Ft havonta.
 - „Városközpont, gyönyörűen felújított panellakás, 58 nm” Becsült érték: 11 millió Ft.
A korábbi rendszerben havonta kb. 2063 Ft, az új rendszerben 1933 Ft a havonta fizetendő adó állandóra bejelentett lakó hiányában (csökken az adó!).
 - „Parkváros, kétszintes, 240 nm-es családi ház az M7 lehatárolt 1 percre.” Becsült érték: 35 millió Ft.
A korábbi rendszerben havonta kb. 6583 Ft, az új rendszerben 8000 Ft a havonta fizetendő adó állandóra bejelentett lakó hiányában. A különbség 1437 Ft havonta.
Háromgyermekes érdi család (5 bejelentett lakó) esetén a régi rendszerben 3281 Ft, míg az új rendszerben 4000 Ft a havonta fizetendő adó, a különbség 719 Ft.
 - „480 nm-es, háromszintes családi ház Érdligeten.” Becsült érték: 80 millió Ft.
A korábbi rendszerben havonta kb. 14063 Ft, az új rendszerben 16000 Ft a havonta fizetendő adó állandóra bejelentett lakó hiányában. A különbség 1937 Ft havonta.
Háromgyermekes érdi család (5 bejelentett lakó) esetén a régi rendszerben 7031 Ft, míg az új rendszerben 8000 Ft a havonta fizetendő adó, a különbség 968 Ft.

*
A fotókon nem a példaként említett ingatlanok láthatók, a képek csupán illusztrációk.

