

# **XIX. BÁNYÁSZATI SZAKIGAZGATÁSI KONFERENCIA**

**Előadás:**

**A hazai külszíni bányászat egyes aktuális kérdései a  
jogszabályi változások tükrében**

**Dr. Jean Kornél**

ügyvéd, a Magyar Bányászati Szövetség Jogi Bizottságának alelnöke

**2015. május 14.**

# I. Külszíni bányászat területi igényének biztosítása

## I.1. Tulajdonszerzés mező-, erdőgazdasági hasznosítású földön – általános áttekintés

### Forrás:

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény**
- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló **2013. évi CCXII. törvény**
- a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról **2014. évi VII. törvény**

### Tárgyi hatály:

A föld fekvésétől függetlenül az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő (illetve az Országos Erdőállomány Adattárban kivett, de jogi jelleg szerint erdőként nyilvántartott terület) és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet.

### Alanyi feltételek:

1. Föld tulajdonjogát a törvény eltérő rendelkezésének hiányában **földművesnek** minősülő (!), földműves **nyilvántartásba vett** (!), **belföldi természetes személy** és **tagállami állampolgár** szerezheti meg.

#### Jellemző kivételek:

- közeli hozzátartozók közötti jogügyletek
- 1 ha alatti föld tulajdonjogának megszerzése az ügylet tárgya
- egyház, jelzálog-hitelintézet, települési önkormányzat
- Magyar Állam

2. Tulajdonszerzés feltétele a kötelezettségvállalás a föld használatára, illetve a használat másnak át nem engedésére (kivéve pl. közeli hozzátartozó részére, vagy érdekelttségbe tartozó mg-i termelőszervezet részére), tartózkodás a más célú használattól (5 év)

3. A tulajdonszerzőnek nem állhat fenn jogerős határozattal megállapított földhasználati díjtartozása.

### Mennyiségi korlátozások:

**Földszerzési maximum** (tulajdon és haszonélvezet) 300 ha azzal, hogy az azonos hrsz. alatt nyilvántartott kivett terület területnagyságát is be kell számítani a területszámítás során.

**Birtokmaximum** (már birtokban lévő föld területnagyságának beszámításával) 1200 ha, Kedvezményes birtokmaximum (állattartó telep, vetőmag előállító) 1800 ha.

#### Kivételek:

##### Földszerzési maximum túlléphető

- a 2014. május 1-ig meglévő föld kisajátítási kártalanításából vásárolt föld
- a fennálló közös tulajdon megszüntetését követően a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő föld
- a házastársi vagyonközösség megszüntetése során a volt házastárs nevében lévő föld mennyiségével.

### Engedélyhez kötöttség, egyéb biztonsági előírások:

- föld tulajdonjoga átruházásához a törvényben írt kivételekkel a mg-i szakigazgatási szerv (kormányhivatal) és a helyi földbizottság (jelenleg még mg-i kamarák) engedélyéhez kötött
- biztonsági kellékekkel (biztonsági okmány) rendelkező, papír alapú ügyletkötés

## Törvényes elővásárlási jog:

Fő szabály:

Törvény 18. §-a által rögzített sorrendben elővásárlási jog illeti meg elsősorban a **Magyar Államot**, a **földet használó földművest** (helyben lakó szomszéd, helyben lakó, 20 km-es körzetben lakó), a **helyben lakó szomszéd földművest**, helyben lakó földművest, 20 km körzetben lakó földművest.

Kivételek:

A Magyar Állam és a földet használó földműves kivételével a további jogosultakat megelőzi a törvényben meghatározott esetekben **(i)** az állattartó telepet üzemeltető földműves, **(ii)** a **földrajzi árujelzéssel eredetmegjelöléssel** ellátott termék, vagy **ökotermék** előállító földműves.

A Magyar Állam kivételével a közös tulajdoni hányad harmadik személy részére történő eladása esetén a további jogosultakat megelőzi a **földműves tulajdonostárs**.

Csoporton belüli sorrend:

- családi gazdálkodó
- fiatal földműves
- pályakezdő gazdálkodó

Egybefoglalt adásvétel: akkor van rá lehetőség, ha a földek egymással szomszédosak, vagy egy mg-i üzemenközpontozhoz tartoznak.

Kivételek az elővásárlási jog alól:

- közeli hozzátartozók közötti adásvétel
- ügylet célja a közös tulajdon (teljes) megszüntetése
- föld támogatás feltételeként más földműves részére történő adásvétele
- önkormányzat a tulajdonszerző

## Eljárásrend:

Szerződéskötéstől számított 8 napon belül a **jegyzőnek** meg kell küldeni közzététel céljából a szerződést és azt közvetlenül is közölni kell az egyéb elővásárlásra jogosultakkal is.

Kifüggesztés időtartama 60 nap, ez alatt személyesen kell átadni a joggyakorlásról szóló (kötelező tartalmi elemek) és egyéb nyilatkozatokat (lsd.: Alanyi feltételek).

A jegyző 8 napon belül továbbítja az iratjegyzéket a **mg-i igazgatási szerv** részére.

Mg-i szakigazgatási szerv 15 napon belül előzetes vizsgálat keretében hoz döntést a jóváhagyás megtagadásáról, ha a szerződés alapvető jogszabályi előírásokat sért.

A Mg-i szakigazgatási szerv ezt követően megkeresi a **helyi földbizottságot**, amely 15 napon belül adja ki a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos – kötelező érvényű (vétó!) - állásfoglalását (cél: szerződéskötés lehetséges szubjektív jogsértő elemeinek kiszűrése).

**Mg-i szakigazgatási szerv** a helyi földbizottság döntésével ellentétesen 15 napon belül maga is jogosult ezt követően megtagadni a jóváhagyást, ha jogsértő helyzetet észlel.

## Jogorvoslat:

A helyi földbizottság döntésével szemben a képviselő-testületnél, mg-i igazgatási szerv döntésével szemben bíróság előtt.

## I.2. Föld jogellenes megszerzésének, használatának törvényi szankciói

- Ha szerzéshez vállalt használati kötelezettséget nem tartja be a szerző fél, a mg-i igazgatási szerv **(i)** határidővel felszólítja a tulajdonost, majd **(ii)** mulasztási bírságot alkalmaz akár ismételt is, végül **(iii)** 6 hónap eredménytelen elteltével kényszerhasznosításba adásról intézkedik.
- A törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütköző **szerződés semmis**, nincs részleges érvénytelenség (ez a szabály a tulajdonjog megszerzésének a hatályával kapcsolatos rendelkezésekre is kiterjed).
- Az ügyész a föld tulajdonjogának megszerzését (vagy használatát) korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló szerződés, szerződéses kikötés semmisségének megállapítása iránt pert indíthat. Ebben indítványozza, hogy a bíróság a jogüggyellett érintett termőföld tulajdonjogát az **állam javára** ítélje meg (**térítésmentesen**), ha megállapítható, hogy a jogüggyellett a termőföld tulajdonjogának megszerzését korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányult, a termőföldet annak tulajdonosa a rendelkezési jogának fenntartása nélkül a tulajdonjogot szerezni kívánó fél birtokába bocsátotta, és az ezért kapott ellenszolgáltatás fejében tulajdonosi jogainak gyakorlásáról a tulajdonjogot szerezni kívánó fél javára véglegesen lemondott. A **semmisségből eredő követelés**, ideértve a nyújtott szolgáltatás visszatérítésére irányuló követelést is (vétélár) **bírósági úton nem érvényesíthető**. A vonatkozó törvényt a hatályba lépését megelőzően kötött szerződésekre is alkalmazni kell (hatály).
- A Btk. büntetőjogi törvényi tényállásként határozza meg (Mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld jogellenes megszerzése)

„... Aki

a) *mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának megszerzése,*

b) *mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó haszonélvezeti jog vagy használat jogának alapítása*

*céljából az ezekre vonatkozó jogszabályi tilalom vagy korlátozás kijátszásával semmis szerződést köt, büntett miatt egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.*

(2) Aki

a) *mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának megszerzésére,*

b) *mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó haszonélvezeti jog vagy használat jogának alapítására*

*vonatkozó jogszabályi tilalom vagy korlátozás kijátszásával általa kötött semmis szerződés leplezésére létrehozott megállapodás alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földet használ, illetve szedi annak hasznait, ha súlyosabb büncselekmény nem valósul meg, büntett miatt három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. ...”*

### I.3. Törvény erejénél fogva megszűnő haszonélvezeti és használati jog, egyéb hatálytalanná váló kötelezettségvállalások

- a 2014. április 30-án fennálló, határozatlan időre szóló, vagy 2014. április 30-át követően lejárt határozott időtartamú, **nem közeli hozzátartozók között** szerződéssel **alapított haszonélvezeti és használati jog 2014. május 1-én** a törvény erejénél fogva **megszűnt**.  
A haszonélvezeti és a használati jog vagyoni értékű jogok, amelyek megszűnésével a föld tulajdonosa vonatkozásában jogalap nélküli gazdagodás következett be, amely értékével az érintett feleknek el kell számolnia. A jogalkotó tájékoztatása szerint e körben jogszabályban rögzített elszámolási szabályok nem kerülnek rögzítésre, így azokat várhatóan a bírói gyakorlat fogja kialakítani. Az elszámolás során nyilvánvalóan figyelembe kell majd venni pro és kontra a vagyoni értékű jog megszerzésére fordított kiadásokat, a jog fennállásának az eredeti és a megszűnéséig terjedő időtartamát, a jog jogosultjának addigi térülését, stb.
- **Semmis** a föld használati jogának az átengedéséről szóló olyan szerződés, amelyet a fenti vagyoni értékű jog **jogosultja a haszonélvezeti jog megszűnését követő időtartamra** kötött. Ez a rendelkezés a törvény erejénél fogva megszűnő haszonélvezeti jog visszaélészerű gyakorlását hivatott megakadályozni.
- A fenti haszonélvezeti jog jogosultja által korábban kötött föld használati jogosultságának az átengedéséről szóló szerződés 2014. szeptember 1-én (mg-i gazdasági év vége) a törvény erejénél fogva megszűnt. A törvényhozó szándéka az volt, hogy a mezőgazdasági év folyamán megszűnő haszonélvezeti jog miatt ne nehezítse tovább a jogosult és a föld használója, valamint a föld tulajdonosa közötti elszámolást.
- 2014. május 5-én minden olyan **szerződés, szerződéses kikötés és kötelezettségvállalás hatálya megszűnt**, amely a felek rendelkezése szerint a földre vonatkozó jogszabályi **tilalmak és korlátozások megszűnése esetére** (pl.: akkor lép hatályba a szerződés, a megszűnik valamely szerzési tilalom, korlátozás) **vagy ennek feltételével állt volna be** és egyébként nem minősül semmisnek. Az ilyen szerződésből **jogot, követelést, vagy bármely más igényt érvényesíteni nem lehet**. Ez tipikus zsebszerződéses rendelkezések ellen irányuló rendelkezése az Átmeneti törvénynek.

## I.4. Más célú hasznosítás, újrahasznosítás bányászattal összefüggő egyes különös szabályai

Forrás:

- a termőföld védelméről szóló **2007. évi CXXIX. törvény**

Általános áttekintés:

Termőföld (megj.: jelentése gyakorlatilag megegyezik a Földforgalmi törvény szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld jelentésével) más célú hasznosításának minősül a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban **mezőgazdasági hasznosításra** időlegesen vagy véglegesen **alkalmatlanná válik**.

Az **ingatlanügyi hatóság engedélyével** lehet termőföldet más célra hasznosítani. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételeivel - lehet felhasználni.

A külfejtéses bányászati tevékenység végzéséhez szükséges termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére vonatkozó egyes különös szabályok

A külfejtéses bánya létesítéséhez szükséges termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezése iránti kérelmet a **bányavállalkozó nyújthatja be**.

A kérelemnek tartalmaznia kell a tevékenység megszüntetését követően a **terület helyreállításának**, természeti környezetbe való visszahelyezésének **tervezett módját** is.

Külszíni bánya létesítése céljából **kizárólag átlagosnál gyengébb minőségű termőföld** végleges más célú hasznosítása engedélyezhető, de még ebben az esetben sem engedélyezhető a termőföld végleges más célú hasznosítása ilyen célra, ha a kérelemmel érintett település **külterületén lévő földrészetek összterületének 25%-át** meghaladja az ilyen célból már igénybevett és az ilyen célra felhasználni engedélyezett, de még igénybe nem vett termőföldek együttes területe.

Ha a végleges más célú hasznosítással érintett területet a jogosult a bányafelügyelet jogerős határozata alapján úgy állítja helyre, hogy ennek eredményeként a végleges más célú hasznosítással érintett terület egésze vagy annak egy része a termőföld védelméről szóló törvény szerinti újrahasznosítása valósul meg, a jogosult köteles az **újrahasznosítást az ingatlanügyi hatóságnak** bejelenteni.

Az újrahasznosítás jogerős elfogadását követő 60 napon belül a **földvédelmi járulék 50%-ának megfelelő összeg megfizetése igényelhető** feltéve, ha korábban az igénybevevő maradéktalanul megfizette a kiszabott földvédelmi járulékot.

A kérelem kötelező különös mellékletei: **(i)** talajvédelmi terv (NÉBIH névjegyzékében szereplő szakértő által készített), **(ii)** hegybírói igazolás arról, hogy az ingatlan nem tartozik borszóló termőhelyi kataszterbe, vagy a hegybíró hozzájárulása.

Termőföldön végzett tájrendezés

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény értelmében a bányavállalkozó köteles azt a külszíni területet, amelynek használhatósága a bányászati tevékenység következtében megszűnt vagy lényegesen korlátozódott, a műszaki üzemi tervnek megfelelően, fokozatosan helyreállítani, és ezzel a területet újrahasznosításra alkalmas állapotba hozni vagy a természeti környezetbe illően kialakítani.

A termőföld védelméről szóló törvénnyel összhangban az újrahasznosítást fő szabály szerint az ingatlanügyi hatóság fogadja el. Bánya esetén a közigazgatás átalakításáig a bányafelügyelet rendelkezett hatáskörrel erre, az új szabályozás értelmében az illetékes **Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztálya, Bányászati Osztálya**.

Ezt követően a tulajdonos kötelezettsége, hogy az újrahasznosításról szóló határozatnak megfelelő tartalommal kezdeményezze a művelési ág változást az érintett ingatlan vonatkozásában.

Korábban egyes megyékben ismert volt az a kedvezőtlen gyakorlat, hogy a jogi személy tulajdonában lévő ingatlan esetén a termőföldnek minősülő művelési ág változást – tévesen – tiltott tulajdonszerzésnek minősítette a bíróság.

A termőföldet eredményező ilyen művelési ág változás nem jár a tulajdonos személyének a megváltozásával, ennek megfelelően nem terjednek ki az eljárásra a termőföldről szóló, illetve a Földforgalmi törvény tulajdonszerzési korlátozásokkal kapcsolatos rendelkezései.

## I.5. Bányászati célú kisajátítás, mint a területi igény biztosításának eszköze

### Forrás:

- a kisajátításról szóló **2007. évi CXXIII. törvény**

### Bányászattal, termőfölddel kapcsolatos különös rendelkezések, eljárás során lényeges részszabályok:

Kisajátításnak akkor van helye, ha

- a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló **tulajdon korlátozásával nem lehetséges**, vagy - külön törvény alapján - a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat a hatóság nem engedélyezte;
- az ingatlan tulajdonjogának megszerzése **adásvétel** - törvényben meghatározott esetben csere - **útján nem lehetséges**;
- a közérdekű cél megvalósítására **kizárólag az adott ingatlanon** kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a **tulajdon nagyobb sérelmével** járna; és
- a kisajátítással biztosított tevékenység **közösségi előnyei** a tulajdon elvonásával okozott kárt **jelentősen meghaladják**. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, örökségvédelmi érték, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

Bányászati célból a fentiekén túl akkor lehetséges a kisajátítás, ha

- bányászati létesítmények elhelyezése céljából **szolgalom alapítását** - az ingatlan rendeltetésszerű használatának jelentős mértékű akadályozása, illetve megszüntetése miatt - a **hatóság nem engedélyezte** (külszíni bánya területi igényének a biztosítása érdekében üzemeltetési szolgalom hatósági határozattal nem alapítható),
- a bányászati tevékenység az **ingatlan rendeltetésszerű használatát megszünteti**,

Bányászati célból történő kisajátításhoz a **bányafelügyeletnek** a bányászati cél **indokoltságára vonatkozó, azonban nem kötőerejű véleményének** a beszerzése is szükséges.

**Termőföld** bányászati célú kisajátítására fő szabály szerint akkor kerülhet sor, ha a földnek a végleges más célú hasznosítását az ingatlanügyi hatóság engedélyezte, vagy a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárult. Amennyiben az érintett termőföldre más személy javára **korábban más célú hasznosítás került** engedélyezésre, ez (már) nem képezi akadályát bányászati céllal kért más célú hasznosítás engedélyezésének az eredeti engedély időbeli hatálya alatt.

**Erdőterület** bányászati célú kisajátításához az erdészeti hatóságnak az erdőterület igénybevételeire kiadott elvi hozzájárulása szükséges.

**Védett természeti és Natura 2000 területet** érintő kisajátításhoz a természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulása szükséges.

**Védetté nyilvánított régészeti lelőhely, illetve műemlék** kisajátításához a külön jogszabályban meghatározott szerv előzetes hozzájárulása szükséges.

**A kisajátítási kérelemben** meg kell jelölni – többek között – a tervezett **beruházás megkezdésének időpontját és ütemezését** (összhangban kell lennie a kérelemnek legalább a bányászati igénybevételei ütemtervvel). Ha a kisajátítás célja ezen időkeretek között nem valósul meg, a tulajdonost **visszavásárlási jog** illeti meg.

Célszerű a kérelmet az előírások szerinti tartalommal és mellékletekkel kitölteni, illetve ellátni, mert **hiánypótlásnak** csak 1 alkalommal, legfeljebb 30 nap póthatáridővel van helye.

A kisajátítási eljárás során a hatóság csak abban az esetben küldi ki előzetesen a **szakvéleményt** véleményezésre, ha ezt a kisajátítást kérő, illetve az ügyfél kéri.

A **kisajátítási kártalanítást** a jogerőre emelkedést követő 30 napon belül kell (kamatokkal együtt!) megfizetni és ennek tényét igazolni is kell. A kártalanítás összege **Áfa** szempontjából mindig bruttó.

A kisajátítási határozatban a **birtokbaadásról** is rendelkezni kell, a Kstv. által meghatározott keret között, mérlegelési jogkörben eljárva.

A határozattal szemben **közigazgatási per** kezdeményezhető (újrafelvételnek, felügyeleti intézkedéssel történő megváltoztatásnak, megsemmisítésnek nincs helye) azzal, hogy amennyiben

a jogalap is vitatott, úgy a kisajátítási határozat végrehajtását fel kell függeszteni, hasonlóan a kapcsolódó egyéb közigazgatási eljárásokat is (ingatlan-nyilvántartási, építésügyi).

Az állam javára bányászati céllal kisajátított ingatlan minden esetben a **MNV Zrt. kezelésébe** kerül, aki köteles az ingatlan **tulajdonjogának**, valamint a bányavállalkozót a Bt. értelmében megillető **használati jognak** az ingatlan-nyilvántartásba történő **bejegyzését** az ingatlanügyi hatóságnál az MNV Zrt. kérelmezi.

Lényeges új szabály, hogy a bányászati célú kisajátítás esetén a bányavállalkozó kisajátított ingatlanra vonatkozó használati jogát az ingatlanügyi hatóság a jogerős **kisajátítási határozat alapján** jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba, azaz a határozatban szerepeltetni kell azt, amely egyben szükségtelessé teszi a korábbi gyakorlat szerint az MNV Zrt-vel történő szerződéskötést.

Ha a bányászati célú kisajátítás feltételei **állami tulajdonban álló ingatlan** tekintetében állnak fenn, akkor az ingatlan tekintetében **szolgálatalapítási eljárást** kell lefolytatni a bányavállalkozó kérelmére attól függetlenül, hogy a bányászati célú igénybevétele az ingatlan rendeltetésszerű használatát kizárja.



## II. Helyi adók és külszíni bányászat kapcsolata

### II.1. Telekadó

#### Forrás:

- a helyi adókról szóló **1990. évi C. törvény**

#### Adó alanya:

Az adó alanya az, aki az **év első napján** az adóval érintett ingatlan **tulajdonosa**. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog esetén az adó alanya a **jog jogosultja**, illetőleg több tulajdonos esetén az adó a tulajdoni **hányadaik arányában** terhelik a tulajdonosokat.

#### Adó tárgya:

A törvény **2011. november 30. napjától** hatályos rendelkezései alapján a telekadó tekintetében adóköteles az **önkormányzat illetékességi területén lévő telek**.

A törvény jelenleg hatályos rendelkezései szerint a törvény alkalmazásában teleknek minősül az épülettel, épületrésszel **be nem épített földterület, ide nem értve**

- a) a belterületen fekvő termőföldet, feltéve, ha az tényleges mezőgazdasági művelés alatt áll,
- b) **a külterületen fekvő termőföldet**,
- c) a tanyát,
- d) a közút területét,
- e) a vasúti pályát, a vasúti pálya tartozékai által lefedett földterületet,
- f) a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény temető fogalma alá tartozó földterületet,
- g) a halászatról és horgászatról szóló törvény szerinti víztározó területét,
- h) az erdőt,
- i) az ingatlan-nyilvántartásban mocsárként nyilvántartott földterületet.

A korábban hatályos törvényszöveg szerint az adókötelezettség az önkormányzat illetékességi területén lévő beépítetlen belterületi földrészletet érintette.

#### Az adó alapja:

Az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően:

- a telek m<sup>2</sup>-ben számított területe, vagy
- a telek korrigált forgalmi értéke.

#### Az adó mértéke:

Az adó évi mértékének felső határa:

- m<sup>2</sup> alapú adóalap-számítás esetén 2014-ben **331,1 Ft/m<sup>2</sup>**,
- b) telek korrigált forgalmi értéke szerinti adóalap-számítás esetén: a korrigált forgalmi érték 3%-a.

Korrigált forgalmi érték: az illetékekről szóló törvény alkalmazásával megállapított **forgalmi érték 50%-a**;

#### Mentességek

##### 1. Alanyi mentesség

- mentesség illeti az **egyesületet**, az **alapítványt**, a **közszolgáltató szervezetet**, a **köztestületet**, az **önkéntes kölcsönös biztosító pénztárat**, a **magánnyugdíjpénztárat** és - kizárólag a helyi iparüzési adó vonatkozásában - a közhasznú szervezetnek minősülő **nonprofit gazdasági társaságot** abban az adóévben, amelyet megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett. A telekadóban ez a mentesség csak az alapító okiratban, alapszabályban meghatározott **alaptevékenység kifejtésére szolgáló telek után** jár.
- nem terjed ki a törvény hatálya a **Magyar Államra**, a **helyi önkormányzatra**, a nemzetiségi önkormányzatra, a költségvetési szervre, az egyházi jogi személyre, a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-re**, a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-re, az Államadósság Kezelő Központ Zrt.-re, a büntetés-végrehajtásért felelős miniszter felügyelete alá tartozó büntetés-végrehajtási gazdálkodó szervezetre, valamint a helyi iparüzési adó vonatkozásában a Magyar Nemzeti Bankra, az Országos Betétbiztosítási Alapra és a pénzügyi közvetítőrendszer egyes

szereplőinek biztonságát erősítő intézményrendszer továbbfejlesztéséről szóló 2014. évi XXXVII. törvényben meghatározott Szanálási Alapra.

2. Mentés az adó alól (tárgyi mentesség):

- az épület, épületrész **hasznos alapterületével** egyező nagyságú telekrész,
- a belterületen fekvő, az ingatlan-nyilvántartásban **művelés alól kivett területként** nyilvántartott, **1 hektárt meg nem haladó** nagyságú földterület, feltéve, ha az adóévben annak teljes területe tényleges **mezőgazdasági művelés alatt áll** és e tényről a telek fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az adóévben **igazolja**,
- az **építési tilalom alatt álló telek** adóköteles **területének 50%-a**,
- az adóalany **termék-előállító üzeméhez tartozó**, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított **védő-biztonsági terület** (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik (2014. 01.01-től).

Az adókötelezettség keletkezése, változása és megszűnése (csak a külszíni bánya szempontjából releváns esetek):

1. Az adókötelezettség keletkezik:

- **belterületi termőföldnek** minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól **kivett területre** történő **átvezetését vagy tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetését követő év** első napján,
- **külterületi termőföldnek** minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő **átvezetését követő év** első napján,
- **erdőnek** minősülő telek esetében
  - (i) a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban **művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év** első napján, feltéve, ha az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nem tartják nyilván vagy
  - (ii) az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként nyilvántartott földterületnek az Országos Erdőállomány Adattárból történő törlését követő év első napján.

2. Az adókötelezettség változik, illetve megszűnik:

- az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól **kivett területként** nyilvántartott **belterületi telek** esetében a telek **művelési ágának** ingatlan-nyilvántartási **átvezetése és tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése évének utolsó** napján,
- a fentiekől eltérően a
  - (i) tényleges mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek esetében a telek művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése évének,
  - (ii) belterületen fekvő termőföld esetében annak tényleges mezőgazdasági művelése megkezdése évének utolsó napján,
- **külterületi telek** esetében annak **termőföldként** történő ingatlan-nyilvántartási **feljegyzése évének utolsó** napján,
- teleknek minősülő földterület esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban **erdő művelési ágra** történő átvezetése vagy az Országos Erdőállomány Adattárba történő **bejegyzése évének utolsó** napján,
- a telek **építménnyel való beépítése fél évének utolsó** napján
- **minden más változást a következő év első napjától** kell figyelembe venni.

A Bt. szerinti tájrendezési kötelezettség fokozatosan terheli a bányavállalkozót. A bányászati célból használt termőföld rekultiváció eredményeként termőföldként történő újrahasznosítása a fentiek alapján kockázatmentes megoldást jelenthet a telekadó fizetési kötelezettség alól, a művelési ág változás átvezetésének az évét követő évtől kezdődően.

Bírói gyakorlat és változó jogszabályi környezet

A 2011. november 29-ig hatályos törvényszöveg szerint az adókötelezettség az önkormányzat illetékességi területén lévő **beépítetlen** belterületi földrészletet érintette.

A Kúria a 2357/2011. számú közigazgatási elvi határozatában (Legf. Bír. Kfv. I. 35.565/2009.) rögzítette, hogy **telekadó nem állapítható meg** az olyan beépítetlen belterületi földrészlet után, amely **beépíthetetlen és beépítésre nem szánt besorolású** hulladéklerakó, és amelyet az **értékét meghaladó költségű rekultivációs kötelezettség** terhel (külszíni bányára analógia alkalmazásának elméleti lehetősége).

A Hulladéktörvény adótárggyal kapcsolatos rendelkezése módosításának indokaként a törvényalkotó kifejezetten rögzítette, hogy a **jogszabály a korábbi formájában azt eredményezné**, hogy az OTÉK szerinti **műtárgyak** (a Kúriai döntés eredményeként) **adómentessé válhatnának**, amely jelentős bevételkiesést eredményezne az önkormányzatok számára. A korábbi szabályozás azonban a törvényalkotó szerint **indokolatlanul korlátozta az önkormányzati adóztatási mozgásteret**, és környezetvédelmi szempontból sem volt kedvező.

Mivel a helyi adó az önkormányzatok legfontosabb saját bevételi forrása, ez a veszély kiváltotta a törvény módosításának igényét.

Megállapítható, hogy a szabályzás korrekciójának célja egyértelműen a telekadó alá tartozó ingatlanok számának növelése, a mentességek újraszabályozása és a külterületi ingatlanok bevonása volt.

## II.2. Települési adó

### Forrás:

- a helyi adókról szóló **1990. évi C. törvény**

A törvény 2014 évi módosítása teszi lehetővé a helyi önkormányzatok számára az ún. települési adó bevezetését. Ezt az új jogintézményt a **köznyelvben földadóként** emlegetik, mert az önkormányzatok a lehetőséggel leginkább a termőföldek vonatkozásában kívánnak élni.

Módosításra került a törvény korábbi 1. § (1) bekezdése:

*„E törvény felhatalmazása és rendelkezései szerint a települési (községi, városi, fővárosi és kerületi) önkormányzat képviselőtestülete (a továbbiakban: önkormányzat) **rendelettel az illetékességi területén helyi adókat (a továbbiakban: adót), valamint települési adókat vezethet be.**”*

### Adó alanya, tárgya:

*„1/A. § (1) Az önkormányzat az **illetékességi területén rendelettel olyan települési adót, települési adókat vezethet be, amelyet vagy amelyeket más törvény nem tilt.** Az önkormányzat települési adót **bármely adótárgyra megállapíthat, feltéve, hogy arra nem terjed ki törvényben szabályozott közteher hatálya.** A települési adónak **nem lehet alanya állam, önkormányzat, szervezet, továbbá - e minőségére tekintettel - vállalkozó [52. § 26. pont].***

*A települési adóval kapcsolatos **eljárási kérdésekben az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezéseit** azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az önkormányzat települési adót **önadózással megállapítandó adóként is bevezethet.***

*A települési adóból származó bevétel az azt megállapító **önkormányzat bevétele.**”*

A fenti rendelkezések alapján a Htv.-ben bevezetésre került a települési adó fogalma. Települési adóra vonatkozó rendelkezés keretében az önkormányzat, az illetékességi területén belül, **lényegében bármilyen adótárgy** vonatkozásában települési adót határozhat meg.

Adónem bevezetésének korlátai:

A települési adóval szemben **kizárólag az alábbi korlátokat határozza meg a Htv.:**

- A Htv. 1/A.§ (1) bekezdése alapján a települési adó lehet bármilyen adó, ha annak működtetését törvény nem tiltja. A települési adó(k) **nem terhelhetnek olyan adótárgyat, amelyre törvényben meghatározott - így akár központi, akár helyi - közteher vonatkozik.**
- További korlátot jelent, hogy a települési adónak (adóknak) **nem lehet alanya szervezet** vagy vállalkozói minőségére tekintettel **vállalkozó.**

52. § 26. pontja szerint **vállalkozó:** a gazdasági tevékenységet saját nevében és kockázatára haszonszerzés céljából, üzletszerűen végző

- a) a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott **egyéni vállalkozó,**
- b) a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott **mezőgazdasági őstermelő, feltéve,** hogy őstermelői tevékenységéből származó **bevétele az adóévben a 600 000 forintot meghaladja,**
- c) a **jogi személy,** ideértve azt is, ha az felszámolás vagy végelszámolás alatt áll,
- d) **egyéni cég, egyéb szervezet,** ideértve azt is, ha azok felszámolás vagy végelszámolás alatt állnak;

### Példák és cikkek a települési adóra:

- Balmazújvárosban: a települési adó a **termőföldekre** vonatkozik  
<http://www.balmazujvaros.hu/hirek/627-tajekoztato-telepulesi-adorol-es-bevallasarol>

Ilyen földadót egyébként 2015 februárjában már 11 településen bevezettek

- Zsombón: a **20 m-nél magasabb építményeket** adóztatják:  
[http://www.zsombo.hu/doc/jb1mr92kbq-19\\_2014.pdf](http://www.zsombo.hu/doc/jb1mr92kbq-19_2014.pdf)  
[http://index.hu/gazdasag/2015/01/09/helyi\\_adok/](http://index.hu/gazdasag/2015/01/09/helyi_adok/)
- Zalaapáti: **ebadó**  
<http://www.zalaapati.hu/dokument/ebado.pdf>
- Apaj: földadót és gépjárműadó törvény hatálya alá nem tartozó **egyéb járművekre**  
[http://www.apaj.hu/dok/2014/15\\_2014\\_XI\\_28\\_Jarmuado\\_rendelet.pdf](http://www.apaj.hu/dok/2014/15_2014_XI_28_Jarmuado_rendelet.pdf)

### III. EKÁER rendszer egyes kérdései

#### Forrás:

- az adózás rendjéről szóló **2003. évi XCII. törvény**
- az Elektronikus Közúti Áruforgalom Ellenőrző Rendszer működésével összefüggésben a kockázatos termékek meghatározásáról szóló **51/2014. (XII.31.) NGM rend.**
- az Elektronikus Közúti Áruforgalom Ellenőrző Rendszer működéséről szóló **5/2015. (II. 27.) NGM rend.**

A termékek közúti fuvarozásával kapcsolatos bejelentési kötelezettségre vonatkozó törvényi keretszabályozás 2015. január 1-én lépett hatályba (Art. 22/E §).

#### Fő szabály:

Az útdíjköteles ( $x > 3,5$  to össztömeg) járművel végzett, közúti fuvarozással járó

1. az Európai Unió más **tagállamából belföldre** irányuló Közösségen belüli **termékbeszerzést vagy egyéb célú behozatalt,**
2. belföldről az Európai Unió **más tagállamába** irányuló **termékértékesítést vagy egyéb célú kivitelt,**
3. **belföldön nem közvetlen végfelhasználó részére történő első Áfa** köteles termékértékesítést

(a továbbiakban együtt: **közúti fuvarozással járó tevékenység**) kizárólag érvényes EKAER számmal rendelkező adózó folytathat.

A közúti fuvarozással járó tevékenységnek **minősülést nem befolyásolja**, hogy a közúti fuvarozást a terméket értékesítő, a terméket beszerző, az egyéb célú behozatalt, egyéb célú kivitelt megvalósító személy, szervezet vagy bármelyikük megbízásából más végzi.

**Ha a terméket egymást követően többször értékesítik** úgy, hogy azt **csak egy** alkalommal **fuvarozzák** el közúton, a 3. esetkörre arra a termékértékesítésre kell alkalmazni, **amely során a terméket elfuvarozzák.**

Amennyiben a terméket olyan adózó fuvarozza vagy fuvaroztatja el, aki (amely) ezen értékesítések láncolatában címzett és egyúttal feladó, úgy kell tekinteni, mint aki (amely) a termék fuvarozását vagy fuvaroztatását feladóként végzi.

#### Lényeges általános mentességi szabályok:

- ugyanazon feladótól ugyanazon címzett részére ugyanazon útdíjköteles gépjárművel egy fuvarozás keretében szállítandó **nem kockázatos termékek**, ha azok együttes bruttó tömege a **2500 kg-ot és** azok együttes adó nélküli értéke az **5 millió forintot** nem haladja meg,
- ugyanazon feladótól ugyanazon címzett részére ugyanazon útdíjköteles gépjárművel egy fuvarozás keretében szállítandó **kockázatos termékek**, ha azok együttes bruttó tömege az **500 kg-ot és** azok együttes adó nélküli ellenértéke az **1 millió forintot** nem haladja meg.

#### Kockázatosnak minősített termék:

Kockázatosnak minősített termék (továbbiakban: **kockázatos termék**) olyan gépjárművel történő fuvarozása esetén, amely nem útdíjköteles, szintén alkalmazni kell az Art. fenti előírását.

Külszíni bányászati tevékenység vonatkozásában kockázatos termék különösen a homok, a kavics, a sóder, a tört vagy zúzott kő, stb.

#### Kockázati biztosíték:

Ha **(i)** a fuvarozás kockázatos termékkel nem útdíjköteles gépjárművel történik, illetve ha **(ii)** a bejelentési kötelezettséggel érintett tevékenységet kockázatos termékkel végzi az adózó, akkor fő szabály szerint **kockázati biztosítékot** köteles nyújtani. EKAER számot csak a biztosíték teljesítését (illetve előírt szinten tartását) követően lehet igényelni.

**Biztosíték feltöltés** „0”-ról: 45. napig fuvaronként az adó nélküli termékérték 15%-a

**Biztosítékadás módja:** letét és/vagy garancia

**Mentesség:** minősített adózó, vagy legalább két éve működik és köztartozásmentes, valamint nem áll adószám felfüggesztés hatálya alatt.

Fontos gyakorlati információ, hogy a kockázati biztosíték összegéből az adóhatóság egyéb jogcímen is jogosult **inkasszóra.**

#### Szolgáltatandó adatok:

Az adóhatóságnál ügyfélkapun végzett regisztráció útján elérhető, EKAER elektronikus felületen kell bejelenteni a feladó, a címzett, az áru és a fuvarozó meghatározott adatait.

A gyakorlatban az adózó nevében eljáró elsődleges meghatalmazott mellett un. másodlagos felhatalmazásokat is lehet adni, amely során adatkezelési szintek is beállíthatóak. Nagyobb vállalkozások esetén különösen előfordulhat, hogy célszerű a pénzügyi adatok változására rálátást engedni meghatározott személyi kör részére (pl. kockázati biztosíték mértékének figyelése), ugyanakkor nem feltétlenül szükséges, vagy szabad ezzel azonos személyi kör részére módosítási jogosultságot adni.

A gyakorlatban nagyon fontos szabály, amelyet az adóhatóság kiemelt vizsgálati szempontként tart számon, a **valós adatok** (max 10%-os eltérés megengedett bizonyos esetekben – bruttó tömeg, ár, illetve előállítási érték) szolgáltatása (fuvarszköz rendszáma, termék bruttó tömege, stb.). A rendszer értelemszerűen lehetőséget biztosít az adatok változásának a bejelentésére (pl. baleset miatt más fuvarszközzel folytatja a fuvarozó a szállítást, mint amivel elkezdte) is.

Az adatok pontos rögzítése, a változások bejelentése azért is nagyon fontos, mert hiba esetén az adóhatóság függetlenül attól, hogy ki a közvetlen felelős, a feladót fogja szankcionálni. A későbbi viták, félreértések elkerülése érdekében éppen ezért célszerű a folyamatban érintettekkel (fuvarozó, címzett) kötött szerződésekben konkrétan kitérni arra, hogy lényeges szerződésszegésnek minősül, amennyiben valaki az adatszolgáltatási kötelezettségének nem, vagy hiányosan tesz eleget, illetve valótlan adatot szolgáltat.

EKAER-rel kapcsolatos adatszolgáltatások időpontja:

- **fuvarozás megkezdését megelőző** – legkésőbb a fuvarozás megkezdéséig
- **a kirakodási (átvételi) címre érkezésig (változásbejelentés)** - haladéktalanul
- **kirakodási (átvételi) címre érkezéskor** – legkésőbb érkezést követő 3. munkanapon, de az EKAER szám érvényességi időn belül

EKAER elektromos rendszerben bekövetkező **üzemzavar, vagy az internet szolgáltatás elégtelensége** miatt az adózó nem szankcionálható és a bejelentést az akadály megszűnését követő munkanapon kell teljesíteni.

EKAER szám érvényessége:

Megállapítástól számított 15 nap.

Bejelentésre kötelezettek személye:

1. EU-s tagállamból belföldre történő beszerzés (import) vagy egyéb célú behozatal esetén – **címzett**
2. Belföldről EU-s tagállamba történő értékesítés (export), vagy egyéb célból történő közúti fuvarozás esetén – **feladó**
3. Belföldről belföldre történő termékértékesítés esetén – **feladó** (többszöri értékesítés esetén, ha csak egyszer történik fuvarozás, az a feladó, aki fuvaroztat)

Ha a nem kockázatos terméket a címzett fuvaroztatja - **címzett**

**Budapest, 2015. május 14.**

**Jó szerencsét!**