



Az ügyvéd válaszol

Dr. Juhász György

Kell-e fizetni illetéket?

Tisztelt ügyvéd úr!
Egy újonnan épülő társasházban szeretnék egy kis lakást vásárolni. A beruházó azt mondta, hogy mivel még csak a tervek vannak kész, az építkezés csak a nyár végén kezdődik, ezért nem a lakást, hanem csak a telekből egy részt fogok megvenni. Kérdésem az illetékekkel kapcsolatban. Úgy tudtam, hogy a telekvásárlás ingyenes, ha arra lakóházat építenek. Viszont a lakás túlságosan kicsi, ezért mégis ki kell fizetnem a telek értékének a 10%-át illetékként. Ezt nem értem. Egy kisebb lakás után kell illetéket fizetni, egy nagyobb után nem? Egyébként is úgy tudom, hogy az új lakás vásárlása illetékmentes. Kérem, szíveskedjen felvilágosítani, hogy is van ez pontosan.

Tisztelt Olvasó!
Úgy látom, két illetékmentesre, illetve kedvezményre vonatkozó szabály mosódik össze, illetve egy félreértésről van szó. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) f) pontja értelmében mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, építetett - ideértve az ingatlan-nyilvántartásban nem lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott és ténylegesen sem lakás céljára használt épület átalakításával, továbbá a lakóépület bővítésével (pl. tetőtér-beépítéssel) létesített -, 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának, ilyen lakás tulajdoni hányadának megvásárlása. Amennyiben az új lakás forgalmi értéke 15 millió forintnál több, de nem haladja meg a 30 millió forintot, akkor csak a 15 millió forint feletti rész után kell illetéket fizetni.

Az ön esetében ugyanezen bekezdés a) pontját kell alkalmazni, ami szerint illetékmentes a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít. Ez a korábban is létező kedvezmény 2008. január 1-jétől azzal a feltétellel egészült ki, hogy a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterületének el kell érnie a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Ezzel a jogalkotó azt kívánta kiküszöbölni, hogy egy több hektár nagyságú telek esetén az illetékmentességet eredményező beépítés megtörténjen egy 50 m²-es lakóház felépítésével. Lényeges viszont, hogy az egyes lakásokat nem külön-külön kell nézni, hanem azok területét össze kell adni. Ha tehát egy 5000 m²-es telekre akarunk

építeni, a maximális beépíthetőség 30%, akkor mindösszesen az 5000 m² 30%-ának a 10%-át, tehát 150 m²-t kell beépíteni. Ami lehet egy családi ház, de lehet egy társasház is, ahol a lakások összapterülete legalább 150 m². Mint látható, ez egy igen könnyen teljesíthető kritérium. A félreértés abból adódhatott, hogy a lakások alapterületét egyenként vették figyelembe. De a jogszabály helyes értelmezése ez, amit a 2008/95. adózási kérdés (PM Illetékek és Önkormányzati Adók főosztálya 13746/1/2008. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 4007105937; AEE 2008/12.) szájbarárogosan is megfogalmaz:

„A mentesség feltétele abban áll, hogy a lakóház építésére alkalmas telektulajdonon lakóház (vagyis kizárólag vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épület) épüljön, illetve, hogy a lakóházban található lakások hasznos alapterületének összege elérje a maximális beépíthetőség 10%-át. Ez azt jelenti, hogy nem kell külön vizsgálni, hogy az egyes lakások hasznos alapterülete mekkora, hanem az összterület tekintetében kell teljesülnie a feltételnek. Amikor a telek osztatlan közös tulajdonban van, a leendő lakástulajdonosok pedig az eszmei hányadok megszerzőiként külön-külön szerződnek az építetésre, a feltétel teljesülését szintén a telek egész vonatkozásában kell vizsgálni, vagyis ha felépül a lakóház, akkor valamennyi tulajdonostárs mentesül az illetékfizetési kötelezettsége alól, ha a fizetési meghagyás jogerőre emelkedése előtt kérte a mentesség alkalmazását.”

Elvileg az okiratszerkesztő kolléga a szerződéskötéskor felvilágosítást kell, hogy adjon az illetékszabályokról. Ha megkapják az illetékkiszabó fizetési meghagyást, és azon más szerepel, mint amire számítottak, akkor feltétlenül forduljanak szakemberhez, mielőtt még az jogerőssé válik.

Fotókat várunk

Hurrá, itt a nyár, elkezdődött a vakáció! Sokan ilyenkor útra kelnek, hogy kisebb-nagyobb kiránduláson, üdülesen pihenték ki fáradalmaikat. Várjuk olvasóink nyaralásról készített felvételeit a kapcsolatok@delmagyar.hu e-mail címre. Leveleikben írják meg, hol készült a fénykép, ki, illetve mi látható rajta, és hogy ki készítette a felvételt. A legjobb nyári fotókat lapunk hasábjain közzé tesszük.



→ E-MAIL

Városképi értékek védelmében

Kedves ismerőseim az elmúlt hónapokban arra kértek, hogy írjak a Reök-palota előtti térség ártrendezésével kapcsolatban. Azért nem tettem, mert abban reménykedtem, hogy a mai égető gazdasági helyzetben legalább a még eddig megkímélt városképi értékeinket békén hagyják. Meg hiábavalónak is

vég eklektikus, a századelő szecessziós, a két világháború közötti kései historizáló és a korai modern városképi értékek esztétikai hatásának érvényesítését tűzte ki célul. Nekünk ugyanis nincsenek szép panorámát biztosító magaslataink, mint a budai Gellért-hegy vagy a miskolci Ávas, nincsenek barokk házso-



■ A HŐSÖK KAPUJA 1936-BAN VÁROSKAPUNAK ÉPÜLT Fotó: Frank Yvette

tartottam az ellenkezést, ugyanis már megtapasztalhattuk, hogy általában néhány ún. „befolyásos” ember dönt mindannyiunk sorsáról, és akárhogy is kapálózunk, mindig övék az utolsó szó.

Mint Szeged történelmi belváros közterület- és térfel-szabályozási programjának esztétikai opponense (1997) örömmel üdvözöltem Kiss István városi főépítész lényegre tapintó tanulmányát, amely elsősorban a 19. század-

okkal szegélyezett, intim hangulatú girbegurba utcáink, mint Sopronnak vagy Egernek, de sokhelyütt teljes stílusegységben megmaradt palotasoraink, impozáns középületeink, templomaink, igényesen parkosított, értékes szobrokkal díszített tereink - s nem utolsósorban városunk folyóparti fekvése - jelentős idegenforgalmi vonzerőt képviselnek. Ennek megfelelően legfőbb feladatunk tereink, utcáink eredeti tágas térhatásának, térbeli

egységének visszaállítása, a térhatást zavaró elemek eltávolítása. Az 1960-as, 1970-es évek magamutogató, jellegtelen épületeinek városképromboló hatása mellett legnagyobb problémát az eredetileg gondosan ápolott, többnyire alacsony növényzetű parkok elburjánzó bokrai, rendszeretlenül álló, hatalmas fái és a sok érzéketlenül elhelyezett kábelkötég, villanyoszlop jelentenek, amelyek több fontos városképi értékünket, műemlékünket függőnyöznek el csaknem teljesen (Kass szálló, Püspöki palota, Kálvin téri református templom, Gróf-palota, Honvéd téri laktanya, zsinagóga stb.). Belvárosunk az elmúlt 50 évben sajnos egyáltalán nem előnyére változott. Ennek bizonyosságául kérem megtekinteni az 1950-es évek szegedi képeslapjait. Például a Hősök kapuja 1936-ban városkapunak épült, amely alatt az állomás felől érkező vendég az első szép városképi élményben részesült: az egyetemi-egyházi épület sorral, mögötte a Fogadalmi templom tornyaival, a püspöki palota tengelyében emelkedő Rákóczi lovas szoborral. Tessék összevetni a jelenlegi lesújtó látvánnyal: világos, áttekinthető térszerkezet és ápolott parkmezők helyett lebetonozott, ill. gyalogátcsapásokkal tarkított, letaposott füves felületek és városképi értékeket eltakaró, ápolatlan fasoportok fogadják a turistát. Ugyanez jellemzi a Dugonics tere is, ahol az igénytelen környe-

zet negatív hatására legtöbb embertársunk egyszerűen arra megy, amerre lát.

1997-ben még reméltem, hogy véleményemmel én is tevékenyen hozzájárulhatok a belváros megújításához, de a pozitív változás eddig csupán a Kárász utcát és a Klauzál teret érintette. A legnagyobb csalódást az Anna-kút terecskéjének rendezése váltotta ki belőlem, ahová az általam javasolt eredeti - vízöntő lányt ábrázoló - kútépítmény (1888) helyett egy oda nem illő, költséges kompozíció került. A további város-építést sem a 3. honvéd huszárezred lovas szobrának környezetével kellett volna folytatnunk, a másfél évtizede újraöntött szobor „restaurálásával”, ahol a mű a legoptimálisabb helyen, a jogi kar épületének fókuszában áll, ahol még megvan az eredeti öntöttvas korlát, s amelynek parkja még nincs letáposva, hanem pl. az Aradi vértanúk terét, a Dugonics tere, a szerb templom környezetét kellene rendbe hoznunk. Vagy állítsuk helyre az eredeti épülethomlokzatok gazdagabb ornamentikáját, a jogtudományi kar palotájának sarokkupoláját, korrigáljuk a 60-as évek silány emeletrépitéseit, s - akár parkörrel is - oldjuk meg a gyermekmászokává degradálódott Széchenyi téri szobrok és tisztákok védelmét.

Dr. Somorjai Ferenc, Szeged

→ PROGRAMPONT · NAPI SZOLGÁLTATÓ ÉS KULTURÁLIS PROGRAMAJÁNLÓ

MOZI
SZEGED
BELVÁROSI MOZI
ZSIGMOND VILMOS TEREM
16, 18 óra: Utazás a Föld középpontja felé - 3D. Színes, feliratos amerikai-kanadai kalandfilm,
20 óra: Terminátor - A megváltás. Színes, m. b. amerikai-német-angol film.
BALÁZS BÉLA TEREM
16 óra: A szabadság útjai. Színes, feliratos amerikai film,
18.15, 20.30 óra: Vakság. Színes, feliratos kanadai-brazil-japán film.
CSÖKE JÓZSEF TEREM
16.15, 20.45 óra: Control. Fekete-fehér, feliratos angol-amerikai életrajzi film,

18.30 óra: Jumurta. Színes, feliratos török-görög film.
GRAND CAFÉ
19 óra: Berlin Calling. Színes, feliratos német film,
21 óra: Téli utazás. Színes, feliratos orosz film.
PLAZA CINEMA CITY
Transformers: A bukottak bosszúja (m. b.): 13, 14.30, 16, 17.30, 19, 20.30 óra.
Másnaposok (feliratos): 14.30, 16.30, 18.30, 20.30 óra.
Az utolsó ház balra (feliratos): 13.30, 15.45, 18, 20.15 óra.
Nász-ajánlat (m. b.): 13.15, 15.30, 17.45, 20 óra.
Rockhajó (feliratos): 14.30 óra.
Képlet (feliratos): 13.15, 15.30, 18, 20.15 óra.
Megint 17 (m. b.): 13, 17.15 óra.

Terminátor - Megváltás (m. b.): 15, 17.30, 20 óra.
Éjszaka a múzeumban 2. (feliratos): 15.15, 19.30 óra.
Angyalok és démonok (m. b.): 17, 19.45 óra.
HŐMEZŐVÁSÁRHELY
DON PEDRO PIZZÉRIA
(Tóalj u. 17.)
19 óra: Szíven szúrt ország.
KÖZÉLET
SZEGED
A Közéleti Kávéház rendezvénye
A SZEGEDI ZSIDÓ HITKÖZSÉG
DÍSZTERMÉBEN
(Gutenberg u. 20.)
17 óra: Öszösvetség-Újszövetség. Vendég: Markovics Zolt főrabbi. Házigazda: Szalay István.
A DÍOFA ÉTTEREM TERASZÁN

17 óra: A Magyarok (civil) Szövetségének jövőt alakító beszélgetése,
18 óra: Nemzeti Klub - Karácsony Sándor: A magyarság küldetése. A rendezvények szervezője és műsorvezetője: Bene Gábor.
A MÓRA UTCAI FIÓKKÖNYVTÁRBAN
(Móra u. 21.)
14-16 óra: Festés temperával Szécsi Istvánné könyvtáros vezetésével.
A TARIÁNI FIÓKKÖNYVTÁRBAN
10-12 óra: Ceruzatartó henger készítése Kabódi Edit könyvtáros vezetésével.
A HELLER ÖDÖN MŰVELŐDÉSI HÁZ UDVARÁN
(Budai Nagy Antal u. 20-22.)
20 óra: Tűz című előadás. Vendégek: Földi Ágnes, Zsirmik István és Szögi Tibor.
Beszélgetőtárs: Barkos Bea tűzzománcművész.

→ UTÁNAJÁRTUNK OLVASÓNK PANASZÁNAK

Vár utcai tábla

■ Szegedi olvasónk, Dobszai Mátyás arra hívta fel a figyelmet: a Vár utcában kiraktak egy Behajtani tilos! táblát, ami túl magasan van, és a fák lombja is eltakarja. A rendőrök viszont büntetnek. Nem lehetne látható módon kihelyezni azt a táblát?
■ A szegedi Vár utcában egyáltalán nincsenek fák, hívta fel a figyelmet Vaskeba György, a szegedi Városüzemeltetési Iroda környe-

zetgazdálkodási és közműosztályának vezetője. Az olvasó a Vár és a Deák Ferenc utca sarkán álló táblára gondolhatott, ami viszont nem Behajtani tilos! tábla, hanem azt jelzi, hogy mindkét irányban tilos a gépjárműforgalom. Ezen tábla jól látható a Vár utca autótűzjáról. Am lehetséges, hogy belóg el egy fa ága, ezért a táblát a jobb láthatóság kedvéért alacsonyabbra fogják helyezni - de csak annyira, hogy a gyalogosokat még ne zavarja.



A KAPCSOLATOK OLDALON KIZÁRÓLAG NÉVEL VAGY TELEFONSZÁMMAL VÁLLALT VÉLEMÉNYEKET, PANASZOKAT TUDUNK MEGJELENTETNI.