

Fordított áfa alá eső építőipari tevékenységek

[Nyomtatható verzió](#)

Kedves Partnereink!

Mivel az általános forgalmi adóról szóló 2008. január 1-én bevezetett, az építési munkákra vonatkozó ún. „fordított adózás” alá sorolandó tevékenységek körének meghatározása igen sok polémiát váltott ki, 2008. május 1-től törvénymódosítás lépett életbe.

Kikerülnek a fordított adózás alól az ingatlanok fenntartására irányuló szolgáltatások, így a takarítás, üzemeltetés, javítások, építési engedély nélkül végezhető szakipari és építőmesteri munkák, kertészeti munkák, rágcsáló- és rovarirtó tevékenység. Ezeknél a tevékenységeknél, ha a számlán feltüntetésre kerülő teljesítési időpont május 1. előtti, akkor arra még a fordított adózás alkalmazandó, ha ezt követő, akkor már a számlát adóval növelt összegben kell kiállítani. (Természetesen a törvényes, szerződés szerinti teljesítési időpont kell alkalmazni.)

2008. május 1. után már csak az olyan építés-szerelési tevékenységek tartoznak a fordított adózás alá, amely valamely ingatlanon csak építési engedély birtokában végezhető.

A változással a törvény a fordított adózás felelősségét jelentős részben áttette a megrendelőre, hiszen a megrendelőnek írásban, s teljes felelősséggel kell nyilatkoznia arról, hogy az általa megrendelt munkához kell-e (a jogszabályok előírják-e) építési engedélyt. Ehhez a megrendelőnek tisztában kell lenni aktuális – építési engedélyeztetésre vonatkozó – előírásokkal. Figyelem: nem azt írja a törvény, hogy a megrendelő rendelkezik-e építési engedéllyel, hanem azt, hogy ahhoz a bizonyos munka megkezdéséhez szükséges-e az engedély!

Tehát: a különféle építkezési munkafolyamatok engedélyezésére vonatkozó előírások ismerete a vállalkozások jól felfogott érdeke. Ezzel kapcsolatosan két törvényi jogszabályt szeretnénk az Önök tisztelt figyelmébe ajánlani.

- Az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény tartalmazza az engedélyeztetési eljárás általános szabályozását.
- Az építésügyi, hatósági eljárásokról, valamint telek átalakítási és az építészeti, műszaki dokumentáció tartalmáról szóló 37/2007 (XII. 13.) ÖTM rendelet írja elő konkrétan az építésügyi hatósági engedély fajtákat, illetve e törvény 1-es számú melléklete sorolja fel azokat a tevékenységeket, amelyekhez építési engedélyre van szükség. Ezt a mellékletet az alábbiakban közöljük. Kiemeltük azokat a tevékenységeket, amelyek engedély kötelesek.

Mivel a szerződés megkötésére, az építés teljes feltételrendszerének a biztosítása a vállalkozás feladata és felelőssége, ebbe a könyvelő – egyrészt az ezirányú szaktudás, másrészt a konkrét projektre vonatkozó ismeretek hiányában - nem tud Önöknek konkrét segítséget nyújtani, illetve a bevezetőben jelzett nyilatkozat megtétele teljes egészében a vállalkozás vezetőjének a feladata és felelőssége, ezért fontosnak tartjuk, hogy Önök legyenek tisztában az aktuális szabályokkal.

Még arra szeretném felhívni a figyelmet, hogy a fentiekben jelzett 37/2007 ÖTM rendelet (2008 évtől bevezetett) az építés területén bizonyos adminisztratív olyan szigorításokat is tartalmaz (pl. építési napló vezetésének szabályaiban), amely szabályok ismerete szintén elengedhetetlen bármely építkezési vagy építkezéssel kapcsolatos tevékenységnél.

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatosan bármilyen kérdés merülne fel – ismereteink erejéig készséggel állunk rendelkezésre.

Budapest, 2008. június 10.

Tisztelettel:

dr. Sallai Csilla
Bejegyzett könyvvizsgáló

1. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

Építésügyi hatósági engedélyhez és bejelentéshez kötött, illetve engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységek

I. A következő építési tevékenységek - a II. és III. fejezetben foglaltak kivételével - **építési engedély alapján végezhetőek**:

1. építmény építése, bővítése, elmozdítása,
2. az építési engedélyhez kötött építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, ha annak során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni,
3. az e rendelet szerint építési engedélyhez kötött építmény homlokzatának - teherhordó szerkezeti változtatásával együtt járó - megváltoztatására kerül sor (nem tartozik ide pl. a homlokzati nyílászáró áthidaló méretét nem változtató cseréje, az utólagos hőszigetelés stb.),
4. meglévő építményben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása, ha ennek során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni,
5. felvonó, mozgólépcső és mozgójárda építése, áthelyezése vagy a külön jogszabályban meghatározott főbb műszaki adatok megváltoztatásával járó átalakítása, liftgépház építése,
6. polgári lőtér építése,
7. az építménynek, építményrésznek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől eltérő használata, ha az építési engedélyköteles építési tevékenységgel is együtt jár,
8. elektronikus hírközlési építmény esetében
 - a) antenna létesítése, ha bármely irányú mérete a 4,0 m-t meghaladja,
 - b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza a 6,0 m-t meghaladja,
 - c) mérettől függetlenül antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését igényli,
 - d) a műemléki védelem alatt álló építményen vagy területen az a)-c) pontban meghatározott építési tevékenységek végzése mérethatár nélkül,
9. közterületen - a fentiekben túlmenően - park, játszótér, sportpálya építése, kerítés építése,
10. az épített égéstermék-elvezető,
11. a telek természetes terepszintjének végleges jellegű megváltoztatása
 - a) külterületi védett természeti területen, Natura 2000 területen és jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen 1,0 m-t meghaladóan,
 - b) egyéb területen 3,0 m-t meghaladóan,
12. műemléki védelem alatt álló építmény vagy jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen álló meglévő építmény
 - a) homlokzatán végzett építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, nyílászáró-csere, vakolás, színezés, felületképzés),

- b) homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy létesítése,
 - c) homlokzatán, tetőzetén, valamint műemléki területen hirdetési vagy reklámcélú építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése méretre való tekintet nélkül,
 - d) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységei számának megváltoztatása,
13. jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen utcai kerítés építése,
14. a II. fejezet 2., 4., 5., 7., 9. és 22., 23. pontjában meghatározott értéket, mértéket meghaladó jellemzőjű építmény építése, bővítése, építési tevékenység végzése.

II. A következő építési tevékenységek - az I. és III. fejezetben foglaltak kivételével - **bejelentés alapján végezhetőek:**

1. temető területén sírbolt, urnafülke, urnasírbolt építése,
2. rendezvényeket kiszolgáló, ideiglenes, legfeljebb 180 napig fennálló, 60 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 5,0 m vagy annál kisebb építménymagasságú
 - a) színpad, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - b) a zárt, állandó jellegű kiállítási célú területen belül kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény építése vagy legfeljebb ugyanekkora méretben történő bővítése,
3. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló építése,
4. a 100 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 4,0 m vagy annál kisebb építménymagasságú, huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas vagy nem emberi tartózkodásra szolgáló építmények (pl. állattartási építmény, vadetető, árnyékszék, állványzatok) építése,
5. 500 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű, ideiglenes (szezonális) jellegű, egy évben összesen legfeljebb 6 hónapig fennálló, levegővel felfújott vagy feszített fedések (sátorszerkezetek) építése,
6. a telek természetes terepszintjének 3,0 m vagy annál kisebb, végleges jellegű megváltoztatása az I. fejezet 11. pontjában foglaltak figyelembevételével,
7. szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal építése, létesítése, ha a talapzatának magassága 6,0 m vagy annál kisebb,
8. az e rendelet hatálya alá tartozó építményen vagy attól különállóan a 2,0 m²-es felület nagyságát meghaladó reklám-, cég-, címtábla vagy fényreklám, hirdetési vagy reklámcélú építmény, kirakatszekrény építése, elhelyezése, létesítése,
9. a rendezett terepszinttől számított 3,0 m vagy annál alacsonyabb támfal építése,
10. közforgalom elől elzárt, telken belüli, tehergépjármű-forgalommal is terhelt út, térburkolat, 2 m feszítávnál nagyobb áteresztő, bejáró-, átjáróhíd építése,
11. az épület homlokzatára szerelt vagy az épület homlokzata elé épített fix vagy kinyitott állapotú, a homlokzati síktól 3,0 m-nél nagyobb és 20 m²-nél nagyobb vízszintes vetületű kiállítás előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, felszerelése,
12. 10 m³-nél nagyobb nettó úrtartalmú tartály elhelyezése,
13. önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított építmény vagy ilyen területen álló meglévő építmény homlokzatán végzett építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, nyílászáró-csere, vakolás, színezés, felületképzés), a homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt szerelvények, berendezések, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy létesítése; az ilyen építményeken, területeken hirdetési vagy reklámcélú építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése,
14. beépítésre szánt területen a huzamos emberi tartózkodásra nem szánt, a 100 m² bruttó alapterületet meghaladó és 6,0 m-es építménymagasságnál nagyobb méretű, idényjellegű (szétszedhető), az év során legfeljebb 6 hónapra felállított fóliasátor, üvegház építése,
15. a 30 m³-t meghaladó térfogatú állandó és a 60 m³-nél nagyobb térfogatú szétszedhető, idényjellegű, az év során legfeljebb 6 hónapra felállított magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence építése,
16. háztartási szilárd hulladékgyűjtő, -tartály, -tároló építése 10 m² felett,
17. meglévő építményben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának

megváltoztatása,

18. a pihenés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott (lábon álló) kerti tető építése 20 m²-es alapterületet meghaladó méretben,

19. az építés közérdekű jellegére tekintettel elektronikus hírközlési építmény esetében, ha az építtető vagy a Magyar Állam tulajdonában álló vasút, gyorsforgalmi út területén üzemi célokat szolgál

a) antenna létesítése, ha bármely irányú mérete a 4,0 m-t meghaladja,

b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza a 6,0 m-t meghaladja,

c) mérettől függetlenül antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését igényli,

20. jogszabállyal védett műemléki területen a III. fejezet 3., 4., 6., 8., 10., 17., 22., 27. pontjában meghatározott építési tevékenységek,

21. védett természetvédelmi területen és Natura 2000 területen a III. fejezet 2. pont a) alpontja szerinti építmény, a 4. pont szerinti méretű és jellemzőjű állattartási építmény és a hozzá kapcsolódó 24. pont szerinti állatkifutó, valamint 25. pont szerinti trágyatároló, a 15. pontban a beépítésre szánt területen meghatározott mértékű üvegház, fóliasátor a beépítésre nem szánt területen is,

22. 30 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű, árusítás célját szolgáló kiskereskedelmi építmény építése,

23. az épület egy teljes homlokzati felületét érintő építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, teljes felület színezése, teljes felületképzés megváltoztatása, teljes építészeti karakter megváltoztatása).

III. A következő építési tevékenységek **építési engedély és bejelentés nélkül végezhetőek:**

1. temető területén urnasírhely, (kettős) sírhely, sírjel építése, elhelyezése,

2. rendezvényeket kiszolgáló, ideiglenes, legfeljebb 15 napig fennálló, 30m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 4,0 m vagy annál kisebb építménymagasságú

a) színpad, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló,

b) a zárt, állandó jellegű kiállítási célú területen belül kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény építése vagy legfeljebb ugyanekkora méretben történő bővítése,

3. a telek határain, valamint a telek területén kerítés építése,

4. a 10 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 2,5 m vagy annál kisebb építménymagasságú, huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas vagy nem emberi tartózkodására szolgáló építmények (pl. állattartási építmény, vadetető, árnyékszék, mozgatható WC) építése,

5. elektronikus hírközlési építmény létesítése az alábbi feltételek együttes teljesülése esetében:

a) antenna létesítése, ha bármely mérete 4 m vagy annál kisebb, és

b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza 6 m vagy annál kisebb, és

c) antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését nem igényli,

6. az 50 m²-es, vagy annál kisebb alapterületű, ideiglenes (szezonális) jellegű, az év során legfeljebb 6 hónapig fennálló, levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek) építése,

7. a telek természetes terepszintjének 1,0 m vagy annál kisebb, végleges jellegű megváltoztatása,

8. szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak talpazatával együtt mért magassága 3,0 m-es vagy annál kisebb,

9. a 2,0 m²-es vagy attól kisebb felület nagyságú reklám-, cég-, címtábla vagy fényreklám, hirdetési vagy reklámcélú építmény, kirakatszekrény építése, elhelyezése, létesítése,

10. a rendezett terepszinttől számított 1,0 m vagy attól alacsonyabb támfal építése,

11. közforgalom elől elzárt, telken belüli, tehergépjármű-forgalom nélküli út, térburkolat, 2 m feszítávú vagy annál kisebb

áteresz, bejáró-, átjáróhíd építése,

12. az épület homlokzatára szerelt vagy az épület homlokzata elé épített fix vagy kinyitott állapotú, a homlokzati síktól 3,0 m vagy annál kisebb és 20 m² vagy annál kisebb vízszintes vetületű kiállású előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, felszerelése,

13. napenergia-kollektor, szellőző-, klíma- és szerelt égéstermék-elvezető és szerelvényei, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, szelektív hulladékgyűjtő, szőnyegporoló, sorompó, árnyékoló, növénytámasz, 10 m³ vagy annál kisebb űrtartalmú tartály elhelyezése,

14. magasles, erdei építmény építése, vadetető,

15. huzamos emberi tartózkodás célját nem szolgáló, beépítésre nem szánt területen méretkorlátozás nélkül, beépítésre szánt területen a 100 m² vagy annál kisebb alapterületű és 6 m vagy annál kisebb építménymagasságú, idényjellegű (szétszedhető), az év során legfeljebb 6 hónapra felállított üvegház vagy fóliasátor építése,

16. a 30 m³, vagy annál kisebb térfogatú állandó jellegű és a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú szétszedhető, idényjellegű, az év során legfeljebb 6 hónapra felállított magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence építése,

17. e rendelet hatálya alá tartozó közműbecsatlakozási műtárgy építése,

18. e rendelet hatálya alá tartozó közműpótló műtárgy építése,

19. háztartási szilárd hulladékgyűjtő, -tartály, -tároló építése legfeljebb 10 m² vagy annál kisebb alapterületig,

20. kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, kerti napkollektor stb.) építése,

21. kerti épített tűzrakóhely építése,

22. kerti lugas, pihenés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott (lábon álló) kerti tető építése legfeljebb 20 m²-es alapterületig,

23. háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem építése,

24. állatkifutó (karám) építése,

25. háztartási célú trágyatároló, komposztáló, árnyékszék építése,

26. kerti szabadlépcső, kerti tereplépcső és lejtő építése,

27. zászlótartó oszlop (zászlórúd) és zászlótartó építése,

28. a geodéziai építmény építése,

29. építmény építéséhez szükséges, annak használatbavételekor elbontandó állványzat, felvonulási épület építése mérethatár nélkül,

30. a pihenés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott (lábon álló) kerti tető építése 20 m²-es alapterületet nem meghaladó méretben.

IV. A következő bontási tevékenységek **bontási engedély alapján végezhetőek:**

1. az 1000 m³-nél nagyobb térfogatú és a rendezett terepsatlakozástól mérten 9,0 m-nél magasabb építménymagasságú építmény bontása,

2. műemléki védelem alatt álló területen mérethatár nélkül bármely építmény,

3. zárt sorú vagy ikres beépítési mód esetében egy vagy több mérethatár nélküli épület bontása.

V. A következő bontási tevékenységek **bejelentés alapján végezhetőek:**

1. a rendelet hatálya alá tartozó elektronikus hírközlési építmény bontása,

2. a rendezett terepszinttől számított 1,5 m-nél magasabb támfal lebontása,

3. az 1000 m³-nél kisebb térfogatú és a rendezett terepsatlakozástól mérten 9,0 m-nél nem magasabb építménymagasságú lakóépület bontása,

4. mérettől függetlenül

a) a polgári védelmi építmény (óvóhely), illetőleg

- b) a közterületről nyíló vagy az alatt lévő minden pince bontása,
5. mérettől és rendeltetéstől függetlenül minden olyan építmény bontása, amely azbesztet tartalmaz.

VI. Az **építésügyi hatóság engedélye szükséges** az alábbi telekalakítás fajtához:

1. telekcsoport újraosztásához,
2. telekfelosztáshoz,
3. telekegyesítéshez és
4. telekhatár-rendezéshez.

VII. A következő esetekben az **építésügyi hatóság rendeltetés megváltoztatási engedélye, illetve az építető bejelentése szükséges:**

1. Az építménynek, az építményrésznek, az önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől eltérő használatához, ha az építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel is együtt jár, az építésügyi hatóság engedélye (építési engedélye) szükséges.

2. Az építménynek, az önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől eltérő használatához - ha nem építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel jár együtt - az építető bejelentésének az építésügyi hatóság általi tudomásulvétele szükséges abban az esetben, ha az alábbiakban megjelölt rendeltetéseket érintő változás következik be:

- a) lakó,
- b) szálláshely-szolgáltató, üdülő (hétvégi ház),
- c) iroda,
- d) vendéglátó,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) huzamos emberi tartózkodásra szolgáló:
 - fa) sport,
 - fb) ipari,
 - fc) kereskedelmi,
 - fd) ellátó, szolgáltató,
 - fe) közösségi szórakoztató, egyéb művelődési, művészeti, kulturális,
 - ff) nevelési-oktatási,

és ha a teljes önálló rendeltetési egység rendeltetése megváltozik, vagy ha a helyiség, helyiség-csoport, építményrész rendeltetése megváltoztatásával új, önálló rendeltetési egység jön létre.

3. A lakás rendeltetés megszűnése, illetve keletkezése, továbbá a gépkocsitároló rendeltetés megszűnése abban az esetben is bejelentéshez kötött, ha a rendeltetésváltozás építési tevékenységgel nem jár együtt.

4. Ha a 2. pontban felsorolt rendeltetések közötti változás építési tevékenységgel nem jár együtt, úgy a rendeltetés - a vonatkozó anyagi jogi szabályok, valamint egyéb jogszabályban meghatározott hatósági, szakhatósági engedélyek betartása mellett - a 3. pontban foglalt kivétellel az építésügyi hatóság engedélye, illetve bejelentés nélkül megváltoztatható.

5. Műemlékileg védett építménynek, önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől - a 2. pontban foglaltakon túlmenően - eltérő használatához a kulturális örökségvédelmi hatóság engedélye szükséges.

VIII. Az e melléklet I. fejezete szerinti építési tevékenységek esetében az építési tevékenységre használatbavételi engedélyt kell kérni.

IX. Az e melléklet II., IV. és V. fejezete szerinti építési-bontási tevékenységek esetében az építési tevékenység



használatbavételét, elkészültét be kell jelenteni.

[Nyomtatható verzió](#)

A honlapon található írások figyelem felhívó jelleggel készültek és tájékoztatásul szolgálnak. Felhívjuk a figyelmet honlapunk jogi nyilatkozatában foglaltakra, amely szerint írásainkban szereplő információk nem helyettesítik a szakmai tanácsadást és nem szolgálnak bármely döntés vagy cselekmény alapjául, azokat a konkrét esetekben mindenki csak a saját kockázatára használhatja fel, illetve az érintett szabályok kivonatos ismertetése, értelmezése miatt nem vállalhatunk felelősséget