



Előterjesztés

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. november 20-i rendkívüli ülésére
a helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló
23/2015. (XI.19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: minősített többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdésben és 6. §-ban kapott felhatalmazás alapján, és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében és kapott felhatalmazás alapján rendeletében illetékességi területén helyi adókat, illetve települési adókat vezethet be. A Htv. 6. § (1) bekezdés a) pontja szerint az önkormányzat adómegállapítási joga kiterjed a Htv. Második részében meghatározott adóknak vagy azok valamelyikének a bevezetésére, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezésére, illetőleg azok módosítására.

A telekadó, az építményadó és az idegenforgalmi adó tekintetében 2016. január 1-től az önkormányzati adóeljárásra vonatkozó szabályokat egységesen tartalmazó a helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló 23/2015. (XI.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) került bevezetésre.

A jogszabályi keretek között biztosítható adókedvezmények és adómentességek felülvizsgálata indokolt a helyben élő, I. kerületi lakcímmel rendelkező magánszemélyekre vonatkozó adókedvezmények, illetve adómentességek bővíthetősége körében.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 6/A § (1) bekezdése év közben módosult, így lehetőség nyílt arra, hogy a mentességek, illetve a kedvezmények igénybevételéhez feltételként előírásra kerülhessen a lakcímnnyilvántartásban bejegyzett lakóhely vagy tartózkodási hely ténye.

Ezen módosítás bevezetésével, ezentúl azon magánszemélyek vehetnek igénybe mentességet és kedvezményeket, akik a lakcímnnyilvántartás szerint I. kerületi lakosok és életvitelszerűen is a kerületben élnek. Ezzel egyidejűleg kivezetésre kerül a hosszútávú lakásbérbeadás utáni

adófizetés. A gyakorlati tapasztalatok alapján fennálló egyértelműbb jogalkalmazás igénye indokolja, hogy a lakcímnnyilvántartás szerint I. kerületi lakcímmel rendelkező, életvitelszerűen csak lakhatás céljára használt lakások adómentesek legyenek.

Indokolt a magánszemélyek részére nyújtandó kedvezmények újraszabályozása, pontosítása: A Htv. 6. § d) pontja alapján az önkormányzat adómegállapítási joga kiterjed arra is, hogy mentességeket, kedvezményeket vezessen be. A Htv. 7. §-a korlátozza az önkormányzatok adómegállapítási jogát. A 7. § e) pontja alapján vállalkozó (52. §. 26. pont) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó és a helyi iparüzési adó megállapítása során – ha a Htv. eltérően nem rendelkezik – a 6. § d) pontja nem alkalmazható. Erre tekintettel a Rendelet 7. §-a kiegészül egy bekezdéssel, mely szerint a kedvezmény nem alkalmazható a Htv. 52. § 26. pontja szerinti vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze után.

Továbbá a magánszemélyek által gépjármű tárolására használt építmények esetében az alábbi két adósáv bevezetésére teszek javaslatot

- a fizetendő adóból 90 %-os kedvezmény jár, abban az esetben, ha a tárgyévben nem veszik igénybe az első gépjármű után járó kedvezményes várakozási hozzájárulást,
- a fizetendő adóból 60 %-os kedvezmény jár, abban az esetben, ha a tárgyévben nem veszik igénybe a második gépjármű után járó kedvezményes várakozási hozzájárulást.

A magánszemélyek lakás céljára is szolgáló építménye után járó 75 %-os kedvezmény módosítását pedig az alábbiak szerint javaslom:

- az adó alanya a 75 % kedvezménnyel abban az esetben élhessen, ha a lakásban folytatott tevékenységgel összefüggésben az adóévet megelőző évben a személyi jövedelemadóban vagy a helyi iparüzési adóban a lakással kapcsolatosan költséget nem számolt el.

Kiegészítésre javaslom, az adatbejelentés benyújtásakor a kedvezményre való jogosultság igazolását, ezáltal az adókedvezmény abban az adóévben illeti meg az adóalanyt, melyben a feltételek megelégtetése igazolásra került. Ezzel az intézkedéssel ténylegesen csak az tudja igénybe venni a kedvezményeket, aki az adóévben jogosult rá.

Telekadó esetében a jelenlegi mentességi kör kibővítésre kerülne azzal, hogy mentes a Htv. 52. §. 26. pontja szerint vállalkozónak nem minősülő magánszemély tulajdonában lévő beépített telek, a telek teljes területével, amennyiben az épület, épületrész megfelel a Htv. 52. § 8. pontjában foglaltaknak.

A Magyar Államkincstár „Az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról” szóló tájékoztatója tartalmazza a 2026. január 1-jétől alkalmazható adómaximumokat. A tételes helyi adómértékek esetén a valorizált (a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal-változással évenként növelt) adómaximum 2026-ban

- épület, építmény utáni építményadó esetén 3059,3 Ft/m²,
- telekadó esetén 556,2 Ft/m² lehet.

Az adómaximumtól az építményadó esetén a helyi adómérték alacsonyabb mértékben történő meghatározását, míg telekadó esetén – figyelemmel a beépítetlen építési telkek alacsony

számára és a már lakás céljára szolgáló épülettel beépített, vállalkozónak nem minősülő magánszemélyek tulajdonában álló telkek teljes területére adható telekadó mentességre – az adómértékek valorizációját javaslom.

Ezek ismeretében az építményadó és a telekadó mértékének megállapítására vonatkozó javaslatok az alábbiak szerint foglalható össze:

I. Építményadó esetén

A Htv. 6. § c) pontja, továbbá 7. § g) pontja és a 16. § a) pontja figyelembevételével az adó évi mértéke jelen rendelet 4. § (1) bekezdése szerinti adóalap megállapításnál

- a) az építmény 300 m² hasznos alapterületet meg nem haladó része után 2100 Ft/m²,
- b) az építmény 300 m² – 500 m² közötti hasznos alapterülete után 2500 Ft/ m²,
- c) az építmény 500 m² hasznos alapterületet meghaladó része után 2800 Ft/ m²,
- d) az a)-c) ponttól eltérően magánszemély adóalany életvitelszerűen nem lakott és üzleti tevékenység céljára sem hasznosított lakása esetén 2000 Ft/m².

II. Telekadó esetén 556 Ft/m²-ben kerül meghatározásra az adóalap összege.

Tekintettel az építmények alapterületéhez igazodó differenciált közteherviselésre az építményadó tekintetében egy harmadik új adósáv bevezetése indokolt. Az adónyilvántartásban szereplő adótárgyak közel 90 %-át a nettó 300 m²-t meg nem haladó alapterületű építmények teszik ki, mely építmények tekintetében az adómérték a százaz kerekítés szabályai szerint kerül meghatározásra.

Telekadó esetén a terület sajátosságából következik, hogy nagyon kevés beépítetlen telek van.

Példa: egy nettó 600 m² alapterületű építmény adójára:

	2025. évben fizetendő adó	2026. évre összesen fizetendő adó
irodaház	1.235. 000 Ft/év	1.410.000 Ft/év

Példa: egy nettó 50 m² alapterületű lakás adójára, melyben székhely/telephely került bejelentésre:

	2025. évben kedvezmény nélkül fizetendő adó	2025. év 75 %-os kedvezményrel fizetendő adó	2026. évben kedvezmény nélkül fizetendő adó	2026. év 75 %-os kedvezményrel fizetendő adó
lakás	99.500 Ft/év	24. 875 Ft/év	105.000 Ft/év	26.250 Ft/év

Példa egy nettó 1200 m² alapterületű telek adójára:

	2025. évben fizetendő adó	2026. évre összesen fizetendő adó
telek	492.000 Ft/év	667.200 Ft/év

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie, mely rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik.

Ez azt jelenti, hogy valamely adóév január 01. napján hatályba léptetni kívánt új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték tekintetében) módosító adórendelet legkésőbb az ezt megelőző 30. napon – tehát a hatályba lépést megelőző év december 2. napján - kell kihirdetni.

A Htv. 6. § a) pontja előírja, hogy naptári éven belül az adóalanyok adóterhei nem súlyosbíthatók, a Htv. 42/B. § (1) bekezdésének hatályos szövege szerint pedig az önkormányzati adóhatóság az önkormányzati adórendelet, valamint annak hatályba lépését megelőző hónap ötödik napjáig adatot szolgáltat a Magyar Államkincstár számára. Mindezen rendelkezések megszabják a rendelet módosításának időbeli korlátait: a javaslat szerinti adómértékek alkalmazására 2026. január 1-től akkor kerülhet sor, amennyiben a módosító rendelet legkésőbb 2025. december 1. napjáig kihirdetésre kerül és a Kincstár számára az adatszolgáltatás legkésőbb 2025. december 5. napjáig teljesül.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésnek van költségvetési vonzata. A jelenleg adóztatott adóalapot figyelembe véve az adómérték-változás az építményadó tekintetében 200.000 eFt, telekadó tekintetében várhatóan 2.000 eFt többletbevételt eredményezhet.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján **az ülés nyilvános**, továbbá az Mötv. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő-testület az Mötv. 50 §-a alapján **minősített többséggel szavaz**.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékletben foglalt rendeletalkotási javaslat megtárgyalására és annak elfogadására!

2. RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló 23/2015. (XI.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../.... (...) önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerint.

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

1. melléklet: rendelet tervezete
2. melléklet: rendelet indokolása
3. melléklet: előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. §-a alapján

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


Zsolt Orsolya
adóiroda vezető

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési
kihatásainak vizsgálata és
megjelenítése megtörtént:


Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. november 12.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. november 12.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló 23/2015 (XI.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a rendelet módosításával célja a helyi adórendszer átláthatóságának és arányosságának biztosítása, az adómértékek felülvizsgálata, valamint a rendelet egyes rendelkezéseinek pontosítása.

[2] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. §-ában és 6. §-ában, kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló 23/2015 (XI.19.) önkormányzati rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. §

A Htv. 6. § c) pontja, továbbá 7. § g) pontja és a 16. § a) pontja figyelembevételével az adó évi mértéke jelen rendelet 4. § (1) bekezdése szerinti adóalap megállapításánál

- a) az építmény 300 m² hasznos alapterületet meg nem haladó része után 2100 Ft/m²,
- b) az építmény 300 m² – 500 m² közötti hasznos alapterülete után 2500 Ft/m²
- c) az építmény 500 m² hasznos alapterületet meghaladó része után 2800 Ft/m²
- d) az a)-c) ponttól eltérően magánszemély adóalany életvitelszerűen nem lakott és üzleti tevékenység céljára sem hasznosított lakása esetén 2000 Ft/m².”

2. §

A helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló 23/2015 (XI.19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Magánszemély adóalany esetén adómentes az életvitelszerűen lakhatás céljára használt lakás, amelyben az adóév január 1. napján a lakcímnnyilvántartásban bejegyzett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkeznek kivéve,

- a) ha a lakás székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepként szerepel valamely hatóság, közigazgatási szerv vagy köztestület nyilvántartásában,
- b) ha a lakás üzleti tevékenység célját szolgálja, beleértve azt is, ha a lakás üzletként, telepként vagy szálláshelyként szerepel a közhiteles kereskedelmi nyilvántartásban. A lakás üzleti tevékenység célját szolgálja abban az esetben is, ha jogszabályi feltételeknek megfelelő bejelentés hiányában kerül üzletként, telepként vagy szálláshelyként használatra vagy hasznosításra,

- c) magánszemély adóalany életvitelszerűen nem lakott és üzleti tevékenység céljára sem hasznosított lakása.”

3. §

A helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló 23/2015 (XI.19.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

(1) Magánszemély adóalany esetén a fizetendő építményadó összegéből azt, aki az önkormányzat illetékességi területén lakcímnnyilvántartásba bejegyzett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik és az építményben saját vagy közeli hozzátartozójának tulajdonában vagy üzemeltetésében álló gépjárművet tárol,

- a) 18 m²-t meg nem haladó hasznos alapterületig, 90%-os adókedvezmény illeti meg, azon gépjármű után, amelyre a tárgyévben nem veszi igénybe az első gépjármű után járó kedvezményes várakozási hozzájárulást, és a gépjármű tulajdonosa/üzembentartója az önkormányzat illetékességi területén a lakcímnnyilvántartásba bejegyzett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik
- b) 18 m²-t meg nem haladó hasznos alapterületig, 60%-os adókedvezmény illeti meg, azon gépjármű után, amelyre a tárgyévben nem veszi igénybe a második gépjármű után járó kedvezményes várakozási hozzájárulást, és a gépjármű tulajdonosa/üzembentartója az önkormányzat illetékességi területén a lakcímnnyilvántartásba bejegyzett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik

(2) Az egyébként fizetendő adóból 75 %-os adókedvezmény jár az önkormányzat illetékességi területén lakcímnnyilvántartásba bejegyzett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező magánszemély életvitelszerű lakhatás céljára is szolgáló építménye után, ha

- a) az építmény a magánszemély adóalany saját vagy közeli hozzátartozó vállalkozásának székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként szerepel valamely hatóság, közigazgatási szerv vagy köztisztület nyilvántartásában és a magánszemély adóalany vagy közeli hozzátartozója az építményt életvitelszerűen használja,
- b) a lakás üzleti tevékenység célját szolgálja, beleértve azt is, ha a lakás üzletként, telepként vagy szálláshelyként szerepel a közhiteles kereskedelmi nyilvántartásban vagy hosszú távra ellenérték fejében hasznosításra (bérbeadásra) kerül és a magánszemély adóalany vagy közeli hozzátartozója az építményt – annak műszakilag vagy természetben megosztott jellegére tekintettel - életvitelszerűen használja azon részében, amely a megosztást követően üzleti tevékenység célját nem szolgálja. A kedvezmény ezen életvitelszerűen használt lakásrész után vehető igénybe.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti kedvezmény nem alkalmazható a Htv. 52. § 26. pontja szerinti vállalkozó üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze után.

(4) Nem illeti meg az adó alanyát a 75 % kedvezmény, ha a lakásban folytatott tevékenységével összefüggésben az adóévet megelőző évben a személyi jövedelemadóban vagy a helyi iparüzési adóban a lakással kapcsolatosan költséget számolt el.

(5) Az adatbejelentés benyújtásakor a kedvezményre való jogosultságokat igazolni kell. Az adókedvezmény abban az adóévben illet meg az adóalanyt, melyben a feltételek fennállnak, és a feltételek meglétét igazolta.”

4. §

A helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló 23/2015 (XI.19.) önkormányzati rendelet 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. §

A Htv. 6. § c) pontja, továbbá 7. § g) pontja és a 22. § a) pontja figyelembevételével az adó évi mértéke 556 Ft/m².”

5. §

A helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló 23/2015 (XI.19.) önkormányzati rendelet 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. §

A Htv. 19. §-ában meghatározott mentességeken túl, mentes a Htv. 52. § 26. pontja szerinti vállalkozónak nem minősülő magánszemély tulajdonában lévő beépített telek, a telek teljes területével, amennyiben az épület, épületrész megfelel a Htv. 52. § 8. pontjában foglaltaknak.”

6. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Általános indokolás

A rendeletmódosítás az önkormányzatok megváltozott finanszírozási rendszere és az adóztatási környezet miatt javaslatot tesz az építményadó és a telekadó emelésére. A tételes helyi adómértékek esetén a valorizált (a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal-változással évenként növelt) adómaximum 2026-ben épület, építmény utáni építményadó esetén 3059,3 Ft/m², telekadó esetén 556,2 Ft/m² lehet, az adómaximumtól a helyi adómértékek jelentősen alacsonyabbak (jelenleg építményadó az ingatlan 500 m²-t meg nem haladó része után 1.990 Ft/m², az ingatlan 500 m²-t meghaladó része után 2400 Ft/m², telekadó esetén pedig 410 Ft/m²).

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az építményadó mértékével kapcsolatosan az adó mértékének változtatása miatti szükséges módosítás.

A 2. §-hoz

Az építményadó adónemben adható mentességek alóli kivételek kiegészítése miatt szükséges módosítás.

A 3. §-hoz

Az építményadó adónemben adható kedvezmények alóli kivételek kiegészítése miatt szükséges módosítás.

A 4. §-hoz

A telekadó mértékével kapcsolatosan az adó mértékének változtatása miatt szükséges a jelen módosítás.

Az 5. §-hoz

A telekadó adónemben adható mentességek alóli kivételek kiegészítése miatt szükséges módosítás.

A 6. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi hatásai:

A módosítással érintett adózók vonatkozásában van társadalmi hatása az adómérték-változásnak és az adókedvezmények újraszabályozásának.

A rendelet gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet módosításával az építményadó adónemben a 2025. évi teljesülésre figyelemmel becsülten 200 000 eFt többlet keletkezhet, míg telekadó adónemben 2 000 eFt. Az egy négyzetméterre jutó adómérték építményadó esetében a nettó 300 m²-t meg nem haladó terület után 110 Ft-tal, a nettó 300-500 m² közötti terület után 510 Ft-tal az 500 m²-t meghaladó terület után 400 Ft-tal, az üres lakások után 500 Ft-tal, míg a telekadó esetében 146 Ft-tal változik. Az építményadóban harmadik új adósáv bevezetésétől, illetve a kedvezmények, mentességek igénybevételének újraszabályozásától arányosabb közteherviselés várható, mely az I. kerületi lakcímmel rendelkező személyek esetében a kedvezményi és mentességi kör bővülésével adómegetakarítást eredményezhet.

A rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendeletnek környezeti és egészségi következménye nincs.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Az adózókat külön adatbejelentési kötelezettség terheli a kedvezmények igénybevételével kapcsolatosan. A változó adómértékekről szóló határozatokat az önkormányzati adóhatóság hivatalból fogja meghozni és kiküldeni. Az adózók az elektronikus értesítési tárhelyekre és a megadott levelezési címekre kapnak majd értesítést.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotásának elmaradása bevételkiesést eredményezhet.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.