



# BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

## Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. november 7-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, már bevezetett adó hatályon kívül helyezésére, illetőleg módosítására.

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

A helyi adóból származó közhatalmi bevétel az önkormányzat működési költségvetésének meghatározó eleme, forrása az állami támogatással nem fedezett kötelezően ellátandó, és az önként vállalt feladatok finanszírozásának. Az adómérték módosítását különösen az indokolja, hogy a kötelező önkormányzati feladatok finanszírozási rendszere évek óta változatlan, az állami támogatás növekedése nem követi a nemzetgazdasági folyamatok által eredményezett kiadási szint emelkedését, az energiaárak drasztikus emelkedését és az infláció mértékét, melynek okán egyre magasabb arányú saját forrást kell biztosítani az egyes feladatok ellátásához. A háborús környezet okozta gazdasági helyzettel összefüggően az önkormányzat megfelelő minőségű és magas színvonalú feladatellátása illetve szolgáltatásai érdekében felmerülő kiadások fedezete is arányosan biztosítandó.

A Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) 2023. évre vonatkozóan összességében 17,6 %-os átlagos fogyasztói árindexet közölt, ez a 2025. évi adómértékek valorizációs indexe.

Tekintettel a fentiekre és a legutóbbi korrekciók óta eltelt időszakra (2 év), indokoltá vált az adómértékek kiigazítása, melyhez az önkormányzati adórendelet módosítása szükséges.

A Pénzügyminisztérium által BPM-ÁHI/6468-2/2024 számon kiadott tájékoztató tartalmazza a 2025. január 1-jétől alkalmazható adómaximumokat. A tételes helyi adómértékek esetén a valorizált (a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal-változással évenként növelt) adómaximum 2025-ben

- épület, építmény utáni építményadó esetén 2.950,1 Ft/m<sup>2</sup>,
- telekadó esetén 536,4 Ft/m<sup>2</sup> lehet.

Az adómaximumtól és a környező kerületek adómértékénél is a helyi adómértékek jelentősen alacsonyabbak, jelenleg építményadó esetén az ingatlan 500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó része után 1.710 Ft/m<sup>2</sup>, az ingatlan 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó része után 1990 Ft/m<sup>2</sup>, telekadó esetén pedig 341 Ft/m<sup>2</sup>, mely adómértékek a 2021. évi adómaximumot sem érik el.

Ezek ismeretében az építményadó és a telekadó mértékének emelésére tett javaslatok az alábbiak:

- Építményadó esetén
  - a) az építmény 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meg nem haladó része után 1.990 Ft/m<sup>2</sup>,
  - b) az építmény 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó része után 2.400 Ft/m<sup>2</sup>,
  - c) az a)-b) ponttól eltérően, magánszemély adóalany, lakás célú bérbeadási tevékenység esetén 900 Ft/m<sup>2</sup>
  - d) az a)-b) ponttól eltérően, magánszemély adóalany életvitelszerűen nem lakott és üzleti tevékenység céljára sem hasznosított lakása esetén 1.500 Ft/m<sup>2</sup>,
- Telekadó esetén 410 Ft/m<sup>2</sup>-re emelkedne az adóalap összege.

Tekintettel az adózók teherbíró képességére és az egységesebb közteherviselésre az építményadó tekintetében több adósáv meghatározása indokolt.

Az adónyilvántartásban szereplő adótárgyak 90 %-át a nettó 500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó alapterületű építmények teszik ki, mely építmények tekintetében az adómérték-emelés mértéke 16,4 %.

Példa: egy nettó 50 m<sup>2</sup> alapterületű lakás adójára, melyben székhely/telephely került bejelentésre

időszak	2024. évben kedvezmény nélkül fizetendő adó	2024. év 75 %-os kedvezménnyel fizetendő adó	2025. évben kedvezmény nélkül fizetendő adó	2025. év 75 %-os kedvezménnyel fizetendő adó
lakás	85.500 Ft/év	21.375 Ft/év	99.500 Ft/év	24.875 Ft/év

Példa: egy nettó 600 m<sup>2</sup> alapterületű építmény adójára

időszak	2024. évben fizetendő adó	2025. év nettó 500 m <sup>2</sup> -ig fizetendő adó	2025. év nettó 500 m <sup>2</sup> fölötti rész után fizetendő adó	2025. évre összesen fizetendő adó
irodaház	1.054.000 Ft/év	995.000 Ft	240.000 Ft	1.235.000 Ft/év

A jelenleg adóztatott adóalapot figyelembe véve az adómérték-növelés az építményadó tekintetében várhatóan 200.000 eFt, telekadó tekintetében várhatóan 3.000 eFt többletbevételt fog eredményezni.

A számszaki módosításokat követően az alábbi módosítás is indokolt a Rendeletben:

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján javasolt az egységes közteherviselésre tekintettel a Rendelet 6. § (1) bekezdés b) pontjának módosítása, mely szerint 2025.01.01. napjától adókötelezettség terheli a magánszemély adóalanyt, életvitelszerű lakhatás céljára (hosszú távra) kiadott lakása után 900 Ft/m<sup>2</sup>/év adófizetési kötelezettségének köteles eleget tenni. A rövidtávú lakáskiadás céljára hasznosított ingatlan tulajdonosa emelt mértékű, 1990 Ft/m<sup>2</sup>/év adófizetési kötelezettségének köteles eleget tenni..

A Rendelet bevezető részében pedig technikai módosítás szükséges, a 34/2008 (XII.31.) PM rendelet hatályon kívül helyezése miatt.

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 kincstár számára. Mindezen rendelkezések megszabják a rendelet módosításának időbeli korlátait: a 2022 óta - az adózók adókötelezettségeinek könnyítését érintő technikai módosításokon túlmenően - nem módosított adómértékek emelésére 2025. január 1-től akkor kerülhet sor, amennyiben a módosító rendelet legkésőbb 2024. december 1. napjáig kihirdetésre kerül és a Kincstár számára az adatszolgáltatás legkésőbb 2024. december 5. napjáig teljesül.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, Möt. 50 §-a és a 42. § 1. pontja alapján a képviselő testület minősített többséggel szavaz.

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

## 2. Rendeletalkotási javaslat

---

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló 23/2015. (XI.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ...../2024. (.....) önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerint.

## 3. Az előterjesztés melléklete(i)

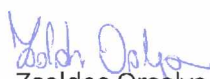
---

1. melléklet: rendelet tervezete
2. melléklet: rendelet indokolása
3. melléklet: hatásvizsgálat

## 4. Az előterjesztés megfelelőségére vonatkozó aláírások:

---

Az előterjesztés szakmailag  
megalapozott:

  
Zsoldos Orsolya  
Adóiroda vezető

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

  
Kis Tímea  
gazdasági irodavezető

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:


  
dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

Budapest, 2024. november *h*

Az előterjesztés tárgyalásra  
alkalmas:

  
dr. Sölch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

  
Böröcz László  
polgármester

Budapest, 2024. november *h*

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../... (...) önkormányzati rendelete a helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló 23/2015. (XI.19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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 bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„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:”

**2. §**

A helyi adókról és az önkormányzati adóeljárásokról szóló 23/2015 (XI.19.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) 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 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meg nem haladó része után 1.990 Ft/m<sup>2</sup>,
- b) az építmény 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó része után 2.400 Ft/m<sup>2</sup>,
- c) az a)-b) ponttól eltérően magánszemély adóalany, lakás célú bérbeadási tevékenység esetén 900 Ft/m<sup>2</sup>
- d) az a)-b) ponttól eltérően magánszemély adóalany életvitelszerűen nem lakott és üzleti tevékenység céljára sem hasznosított lakása esetén 1.500 Ft/m<sup>2</sup>.”

**3. §**

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

*(Magánszemély adóalany esetén adómentes az életvitelszerűen lakhatás céljára használt lakás, kivéve,)*

- „b) ha a lakás üzleti tevékenység célját szolgálja, beleértve azt is, ha a lakás üzletként, telepként vagy szálláshelyként szerepel a közhiteles kereskedelmi nyilvántartásban vagy életvitelszerű lakhatás céljára ellenérték fejében kerül bérbeadásra. A lakás üzleti tevékenység célját szolgálja abban az esetben is, ha jogszabályi feltételeknek megfelelő bejelentés hiányában kerül üzletként, telepként vagy szálláshelyként használatra vagy hasznosításra.”

#### **4. §**

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

„A Htv. 6. § c) pontja, továbbá 7. § g) pontja és a 22. § a) pontja figyelembevételével az adó évi mértéke 410 Ft/m<sup>2</sup>.”

#### **5. §**

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2024.

Böröcz László  
polgármester

dr. Sölcz Gellért  
jegyző

### 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 2025-ben épület, építmény utáni építményadó esetén 2.950,1 Ft/m<sup>2</sup>, telekadó esetén 536,4 Ft/m<sup>2</sup> lehet, az adómaximumtól a helyi adómértékek jelentősen alacsonyabbak (jelenleg építményadó az ingatlan 500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó része után 1.710 Ft/m<sup>2</sup>, az ingatlan 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó része után 1990 Ft/m<sup>2</sup>, telekadó esetén pedig 341 Ft/m<sup>2</sup>).

### Részletes indokolás

#### Indokolás az 1. §-hoz:

Jogszabály hatályon kívül helyezése miatt szükséges módosítás.

#### Indokolás a 2. §-hoz:

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

#### Indokolás a 3. §-hoz:

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

#### Indokolás a 4. §-hoz:

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

#### Indokolás a 5. §-hoz:

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

A javasolt szabályozás európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.



## Hatásvizsgálat

### **A rendelet társadalmi hatásai:**

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

### **A rendelet gazdasági, költségvetési hatásai:**

A rendelet módosításával az építményadó adónemben 200.000 eFt többlet keletkezik, míg telekadó adónemben 3.000 eFt. Az egy négyzetméterre jutó adómérték építményadó esetében a nettó 500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó terület után 280 Ft-tal, az 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó terület után 410 Ft-tal, míg a telekadó esetében 69 Ft-tal növekszik a mérték. A két új adósáv bevezetésétől arányosabb közteherviselés és kisebb mértékű adóbevétel növekedés várható.

### **A rendelet környezeti és egészségi következményei:**

A rendeletnek környezeti és egészségi következménye nincs.

### **A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

Az adózókat külön adatbejelentési kötelezettség nem terheli. A változó adómértékekről szóló határozatokat az önkormányzati adóhatóság hivatalból fogja meghozni. 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.