BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. november 19-i rendes 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
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság Pénzügyi- és Ellenőrzési Bizottság

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 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, és az infláció mértékét, melynek okán egyre magasabb arányú saját forrást

kell biztosítani az egyes feladatok ellátásához. Továbbá a jövő évtől várható nagyobb, az önkormányzati bevételeket érintő elvonások is szükségessé teszik az adómértékek módosítását.

Tekintettel a fentiekre és a legutóbbi korrekciók óta eltelt időszakra, indokolttá vált az adómértékek átalakítása, melyhez az önkormányzati adórendelet módosítása szükséges.

A Magyar Államkincstár „Az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról" szóló tájékoztatója tartalmazza a 2027. január 1-jétől alkalmazható adómaximumokat. A tételes helyi adómértékek esetén a valorizált (a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal-változással évenként növelt) adómaximum 2027-ban

- épület, építmény utáni építményadó esetén 3193,8 Ft/m^2,
- telekadó esetén 580,6 Ft/m^2 lehet.

Az adómaximumtól a helyi adómértékek jelentősen alacsonyabbak építményadó esetén az ingatlan 300 m^2-t meg nem haladó része után 2100 Ft/m^2, az ingatlan 300 m^2 és 500 m^2 közötti része után 2500 Ft/m^2, az ingatlan 500 m^2 –t meghaladó része után 2800 Ft/m^2,

Telekadó esetén pedig 556 Ft/m^2, mely adómérték a 2026. évi adómaximum.

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

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 m^2 hasznos alapterületet meg nem haladó része után 2200 Ft/m^2,
- *b)* az építmény 300 m^2 – 500 m^2 közötti hasznos alapterülete után 2800 Ft/ m^2,
- *c)* az építmény 500 m^2 hasznos alapterületet meghaladó része után 3100 Ft/ m^2,
- *d* *az a)-c) ponttól eltérően magánszemély adóalany életvitelszerűen nem lakott és üzleti tevékenység céljára sem hasznosított lakása esetén minden négyzetmétere után 2200 Ft/m2*
- *e)* az a)-d) ponttól eltérően szálláshely üzemeltetésére használt építmény minden négyzetmétere után 3100 Ft/m^2.

Telekadó esetén

- 580 Ft/m^2-re emelkedne az adóalap összege.

Új adósávként kerülne bevezetésre az építményadóban a szálláshely üzemeltetésre használt építmények után fizetendő 3100 Ft/m^2 , mely összeget az erre a célra használt építmény minden négyzetmétere után meg kellene fizetni.

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

Példa: egy nettó 600 m2 alapterületű építmény adójára

	2026. évben fizetendő adó	**2027. évre összesen fizetendő adó**
irodaház	1 410 000 Ft/év	1 530 000 Ft/év

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

	2026. évben kedvezmény nélkül fizetendő adó	**2026. év 75 %-os kedvezménnyel fizetendő adó**	**2027. évben kedvezmény nélkül fizetendő adó**	**2027. év 75 %-os kedvezménnyel fizetendő adó**
lakás	105 000 Ft/év	26 250 Ft/év	110 000 Ft/év	27 500 Ft/év

Példa egy nettó 1200 m2 alapterületű telek adójára:

	2026. évben fizetendő adó	**2027. évre összesen fizetendő adó**
telek	667.200 Ft/év	696.000 Ft/év

A jelenleg adóztatott adóalapot figyelembe véve az adómérték-változás az építményadó tekintetében várhatóan 150 000 eFt, telekadó tekintetében várhatóan 1 500 eFt többletbevételt fog eredményezni.

A számszaki módosításokat követően az alábbi módosítások is indokoltak a Rendeletben:
A Rendelet 2. §-ának a kiegészítése a szálláshely definíciójával.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. 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 2015 óta - az adózók adókötelezettségeinek könnyítését érintő technikai módosításokon túlmenően - nem módosított adómértékek emelésére 2027. január 1-től akkor kerülhet sor, amennyiben a módosító rendelet legkésőbb 2026. december 1. napjáig kihirdetésre kerül és a Kincstár számára az adatszolgáltatás legkésőbb 2026. december 5. napjáig teljesül.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésnek van költségvetési vonzata. Az adómérték-növelés az építményadó tekintetében várhatóan évente 150 000 eFt, telekadó tekintetében várhatóan 1.500 eFt többletbevételt eredményez a korábbi évekhez viszonyítva.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: 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 tervezet és rendelet indokolása
2. melléklet: előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. §-a alapján

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:	Az előterjesztés és a döntés költségvetési kihatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:	Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:
Zsoldos Orsolya adóiroda vezető	Kis Tímea gazdasági Igazgató	dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Budapest, 2026. november 11.

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:	Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:
dr. Sölch Gellért jegyző	**Böröcz László** polgármester

Budapest, 2026. november 11.

INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER

Az irmány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-142319071-1
Készült: 2026.11.05. 11:20
Nyomtatta:

1. melléklet

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 2. §-a a következő 6. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában)

„*6.* szálláshely: Htv. 52. § 28. pontjában foglaltak céljára szolgáló építmény, továbbá az építmény abban az esetben is szálláshelynek minősül, ha a jogszabályi feltételeknek megfelelő bejelentés hiányában kerül hasznosításra, erre a célra."

2. §

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 megállapításnál

a) az építmény 300 m^2 meg nem haladó hasznos alapterülete után 2200 Ft/m^2,
b) az építmény a 300 m^2-t meghaladó, de 500 m^2-t meg nem haladó hasznos alapterülete után 2800 Ft/m^2
c) az építmény 500 m^2-t meghaladó hasznos alapterülete után 3100 Ft/m^2
d) az a)-c) ponttól eltérően magánszemély adóalany életvitelszerűen nem lakott és üzleti tevékenység céljára sem hasznosított lakása esetén minden négyzetmétere után 2200 Ft/m^2
e) az a)-d) ponttól eltérően szálláshely üzemeltetésre használt építmény minden négyzetmétere után 3100 Ft/m^2."

3. §

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 580 Ft/m².”

4. §

Ez a rendelet 2027. 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 módosítására. A tételes helyi adómértékek esetén a valorizált (a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal-változással évenként növelt) adómaximum 2027-ben épület, építmény utáni építményadó esetén 3193,8 Ft/ m^2, telekadó esetén 580,6 Ft/m^2 lehet, az adómaximumtól a helyi adómértékek építményadóban jelentősen alacsonyabbak (jelenleg építményadó az ingatlan 300 m^2-t meg nem haladó része után 2.100 Ft/m^2, az ingatlan 300 - 500 m^2-t meghaladó része után 2500 Ft/m^2, az 500 m^2-t meg haladó része után 2800 F/m2, és a magánszemély adóalany életvitelszerűen nem lakott és üzleti tevékenység céljára sem hasznosított lakása esetén 2000 Ft/m^2 , telekadó esetén pedig 556 Ft/m^2).

2027. évtől az adómértékek az alábbiak szerint változnának: építményadó esetén az ingatlan 300 m^2-t meg nem haladó része után 2.200 Ft/m^2, az ingatlan 300 - 500 m^2-t meghaladó része után 2800 Ft/m^2, az 500 m^2-t meg haladó része után 3100 F/m2, és a magánszemély adóalany életvitelszerűen nem lakott és üzleti tevékenység céljára sem hasznosított lakása esetén minden négyzetméter után 2200 Ft/m^2. Új adósávként kerülne bevezetésre a szálláshely üzemeltetésre használt építmény minden négyzetmétere után 3100 Ft/m^2. Telekadó esetén pedig 580 Ft/m^2 .

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az Értelmező rendelkezések körének bővítése miatti szükséges módosítás.

A 2. §-hoz

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

A 3. §-hoz

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

A 4. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

2. melléklet

Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi hatásai:
A módosítással érintett adózók vonatkozásában van társadalmi hatása az adómérték-módosításnak. A nagyobb alapterületű és szálláshely szolgáltatás céljára hasznosított építmények esetében nagyobb mértékű az adómérték változása, az adómérték-változás elsősorban az üzleti célú építményhasznosítást érinti.

A rendelet gazdasági, költségvetési hatásai:
A rendelet módosításával az építményadó adónemben 150 000 eFt többlet keletkezik, míg telekadó adónemben 1 500 eFt. Az egy négyzetméterre jutó adómérték építményadó esetében a nettó 300 m2-t meg nem haladó terület után 100 Ft-tal, a nettó 300-500 m2 közötti terület után 300 Ft-tal az 500 m2-t meghaladó terület után 300 Ft-tal, míg a telekadó esetében 24 Ft-tal növekszik a mérték. Az építményadóban az új adósáv bevezetésétől, arányosabb közteherviselés várható.

A rendelet környezeti és egészségi következményei:
A rendeletnek környezeti és egészségi következménye nincs.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
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.