

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Polgármestere**

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet, valamint a telekadóról  
szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adók mértékét illetően legutóbb 2019 áprilisában eszközölt módosítást, amikor az építményadó vonatkozásában egy új, differenciált adómértéket vezetett be az idősek, pszichiátriai betegek, illetve a fogyatékos személyek bentlakásos ellátását biztosító tevékenység céljára szolgáló építmény tekintetében az érintett adózók működőképességének a fenntartását segítő. Ezt megelőzően 2018. január 1-jétől bevezette a kerületben a reklámadót, miután a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) az építményadóra vonatkozó rendelkezései módosításával erre lehetőséget biztosított az építményadó tárgyai körének a bővítésével.

Az építmény- és telekadó díjtételei átfogó felülvizsgálatára és annak alapján a díjtétel emelésére legutóbb 2016. január 1-jei hatállyal került sor. A jelenleg hatályos adómértékek az alábbiak:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 5. §-a szerint:

„5. § (1) Az építményadó évi mértéke – a (2) és (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – 1700 Ft/m<sup>2</sup>.

(2) Az idősek, pszichiátriai betegek, illetve a fogyatékos személyek bentlakásos ellátását biztosító tevékenység céljára szolgáló építmény esetében – amennyiben az építményt ténylegesen ilyen célra használják – az építményadó évi mértéke 300 Ft/ m<sup>2</sup>.

(3) Reklámhordozó esetében az építményadó évi mértéke 12 000 Ft/ m<sup>2</sup>.”

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Telekadó R.) 5. §-a szerint:

„5. § (1) A belterületi telek esetében a telekadó évi mértéke – a (2) és (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – 300 Ft/m<sup>2</sup>.

(2) A belterületi sportcélú telek esetében – amennyiben a telket ténylegesen sportcélra használják – a 200 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű adóköteles telek 200 000 m<sup>2</sup> feletti része után a telekadó évi mértéke 100 Ft/m<sup>2</sup>.

(2a) A belterületi sportcélú telek esetében – amennyiben a telket ténylegesen sportcélra használják – a 20 000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó területű adóköteles telek után a telekadó évi mértéke 50 Ft/m<sup>2</sup>.

(3) A Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének rendeletében meghatározott erdőterület, valamint zöldterület keretövezetbe sorolt telek vagy telekrész – kivéve a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke – után a telekadó évi mértéke 130 Ft/m<sup>2</sup>.”

A Telekadó R. 5/A. §-a szerint:

„5/A. § Külterületi telek esetében a telekadó évi mértéke 130 Ft/m<sup>2</sup>.”

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének az idegenforgalmi adóról szóló 34/2010. (XII. 28.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése szerint:

„(2) Az adó mértéke személyenként és vendégéjszakánként 300,-Ft.”

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-a rögzíti, hogy az önkormányzat adómegállapítási joga mire terjed ki. A Htv. 6. § c) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„6. § Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:

[...]

c) az adó mértékét – az e törvényben meghatározott felső határokra, illetőleg a 16. § a) pontjában, a 22. § a) pontjában, a 26. §-ában, a 33. §-ának a) pontjában meghatározott felső határoknak 2005. évre a KSH által 2003. évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árszínvonal-változással, 2006. évtől pedig a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai szorzatával növelt összegére (a felső határ és a felső határ növelt összege együtt: adómaximum) figyelemmel - megállapítsa,”

A Htv. 16. § a) pontja értelmében az építményadó évi mértékének felső határa 1100 Ft/m<sup>2</sup>, a Htv. 22. § a) pontja szerint a telekadó évi mértékének felső határa 200 Ft/m<sup>2</sup>, valamint a Htv. 33. § a) pontja az idegenforgalmi adó mértékének felső határát 300 forint/fő/vendégéjszaka mértékben állapítja meg. A törvényi felső határok és a figyelembe veendő időszak egyes éveinek fogyasztói árindexe együttesen (ezek szorzata) határozza meg ezen adónemekben a tárgyévi adómaximumot.

A Központi Statisztikai Hivatal teszi közzé a fogyasztói árszínvonal-változás (infláció) adatait, amelynek alapján a Pénzügyminisztérium hivatalos közleményt ad ki a helyi adók megállapítható mértékének maximumáról. Az így megállapított adómértékek keretén belül van lehetősége a Képviselő-testületnek a helyi adók 2020. évi mértékének meghatározására.

A Pénzügyminisztérium Jövedelemadók és Járulékok Főosztálya PM/23098/2019. számú tájékoztatójában foglaltak szerint **2020. január 1-jétől az alábbi adómaximumok alkalmazhatóak.**

<b>Építményadó:</b>	<b>1951,6 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Telekadó:</b>	<b>354,8 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Idegenforgalmi adó:</b>	<b>532,2 Ft/fő/vendégéjszaka</b>

A számításnál figyelemmel kell lenni arra, hogy a Htv. értelmében felfelé kerekítésre nincs lehetőség, tizedfillérben pedig nem lehet fizetni.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a értelmében a fizetési kötelezettség növekedését eredményező adórendeletet annak hatálybalépését megelőző 30 nappal ki kell hirdetni.

## II. Hatásvizsgálat

A Htv. 7. § g) pontja rendelkezik a helyi adók mértékének a megállapítása során alkalmazandó szempontokról:

„7. § Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy:

[...]

g) az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének,”

A helyi adók mértékének meghatározásakor több szempontot kell vizsgálni és értékelni. Mérlegelni kell az ingatlanok rendeltetését, az értékekben fennálló esetleges különbségeket. Figyelemmel kell lenni a gazdaság teljesítőképességére általánosságban, a cégek és magánszemélyek fizetési képességére, az arányos közteherviselésre. Szükséges összehasonlítani a fővárosi kerületekben alkalmazott adómértékeket.

Az idegenforgalmi adó esetében az adókötelezett a vendég. Az adót a szállásadó szedi be, vallja be és fizeti meg. Az adó alanya nem a vállalkozó, hanem a vendégéjszakát az önkormányzat illetékességi területén töltő természetes személy.

A fenti körülményeket mérlegelve hozhat a Képviselő-testület megalapozott döntést az egyes adónemekben az általános, illetve differenciált adómértékek megállapításáról.

A 2010. évtől a telekadó érvényes felső határait, valamint a Kőbányán elfogadott adómértékeket az alábbi táblázat tartalmazza.

	<b>Építményadó felső határa (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kőbányán bevezetett építményadó (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Telekadó felső határa (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kőbányán bevezetett telekadó (Ft/m<sup>2</sup>)</b>
<b>2010. év</b>	1241	1169	275	259
<b>2011. év</b>	1293	1169	287	259
<b>2012. év</b>	1658	1169	301	259
<b>2013. év</b>	1722	1169	313	259
<b>2014. év</b>	1821	1169	331	259
<b>2015. év</b>	1852	1500	336	300
<b>2016. év</b>	1848	1700	336	300
<b>2017. év</b>	1846	1700	335	300
<b>2018. év</b>	1853	1700	337	300
<b>2019. év</b>	1898	1700	345	300

A 2011. évtől az idegenforgalmi adó érvényes felső határai, valamint a Kőbányán elfogadott adómértékek az alábbiak szerint alakultak.

	<b>Idegenforgalmi adó felső határa (Ft/fő/vendégéjszaka)</b>	<b>Kőbányán bevezetett idegenforgalmi adó (Ft/fő/vendégéjszaka)</b>
<b>2011. év</b>	431	300
<b>2012. év</b>	452	300
<b>2013. év</b>	478	300

2014. év	496	300
2015. év	505	300
2016. év	504	300
2017. év	503	300
2018. év	505	300
2019. év	517	300

Az építményadó, telekadó és idegenforgalmi adó megfizetéséből származó bevételek adónemenként bontva az alábbiak szerint alakultak a 2015. évtől.

	Építményadó-bevétel (eFt)	Telekadó-bevétel (eFt)	Idegenforgalmi adó-bevétel (eFt)
2015. év	3 576 986	943 666	36 100
2016. év	4 018 870	1 026 875	74 785
2017. év	4 195 010	949 304	56 706
2018. év	5 041 559	1 120 815	63 601
2019. szeptember 30-áig	4 340 146	1 115 302	49 309

**Az összes bevétel a következőképpen alakult:**

(építményadó, telekadó, idegenforgalmi adó, gépjárműadó, talajterhelési díj, késedelmi pótlék, bírság)

2014. év	4 227 680 eFt
2015. év	4 801 397 eFt
2016. év	5 369 329 eFt
2017. év	5 444 985 eFt
2018. év	6 566 696 eFt
2019. szeptember 30-áig	5 681 681 eFt

**Méltányossági kérelmek száma összesen:**

2014. év	226 db
2015. év	148 db
2016. év	182 db
2017. év	134 db
2018. év	110 db
2019. szeptember 30-áig	127 db

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat és a fővárosi kerületek által a 2019. évben alkalmazott adómértékek a következők.

Kerület	Építményadó (Ft/m <sup>2</sup> )	Reklámhordozó esetében az építményadó (Ft/m <sup>2</sup> )	Telekadó (Ft/m <sup>2</sup> )	Idegenforgalmi adó
I.	1584	12 000	316	szállásdíj 4%-a
II.	270-300-1600	12 000	-	350 Ft/fő/éj
III.	100-400-1200-1800-1898	12 000	10-40-80-100-190-345	szállásdíj 4%-a
IV.	368-628-1632-1894	12 000	327-335-343	szállásdíj 4%-a
V.	805-1630-1710-1780-1850	12 000	-	szállásdíj 4%-a

VI.	750-1500-1898	0	337	szállásdíj 4%-a
VII.	1000-1898	12 000	345	szállásdíj 4%-a
VIII.	500-1580-1898	12 000	330	szállásdíj 4%-a
IX.	500-1520-1560-1580	12 000	295-315-335	szállásdíj 4%-a
X.	<b>300-1700</b>	<b>12 000</b>	<b>50-100-130-300</b>	<b>300 Ft/fő/éj</b>
XI.	1550	12 000	287	500 Ft/fő/éj
XII.	200-1846	12 000	150-200	szállásdíj 4%-a
XIII.	1740	12 000	322	szállásdíj 4%-a
XIV.	1295-1560-1760-1840	12 000	300	450 Ft/fő/éj
XV.	1576-1846	10 800	168-335	280 Ft/fő/éj
XVI.	0-600-700-800-1200-1500	12 000	20-200	280 Ft/fő/éj
XVII.	600-660-800-880-1100-1200- 1210-1300-1500-1800	12 000	300	-
XVIII.	1323	12 000	122-168-226-236	-
XIX.	1270	12 000	269-320	-
XX.	1658	5 000	50-150-200-301	-
XXI.	766-790-1093-1531	12 000	79-127-159-345	-
XXII.	550-1300-1400-1580	12 000	25-50-100-200-287	-
XXIII.	1324-1363-1562-1593-1623-1774	12 000	26-60-83-85-193-275	-

A táblázat tartalmazza valamennyi alkalmazott adómértéket, amelyek az egyes önkormányzati rendeletekben szereplő adókedvezmények biztosításából, illetve eltérő adómértékekből adódnak.

A fővárosi kerületek közül a 2019. évre az építmény- és telekadó vonatkozásában az adómértéket 15 önkormányzat nem módosította, 8 önkormányzat megemelte, illetve differenciáltan határozta meg. Az idegenforgalmi adó mértékét 2 önkormányzat módosította.

Megvizsgálva az adóbevételek emelkedő tendenciát mutató alakulását, figyelemmel az adóhatósági eljárások, végrehajtási eljárások tapasztalataira is megállapítható, hogy az adózók fizetési képessége az utóbbi években javult.

A benyújtott méltányossági kérelmek alakulásából látható, hogy a 2014. év kiugró számát követően a következő években jelentős visszaesés következett be, és a beterjesztett fizeteskönnyítési kérelmek száma azóta stagnál, illetve csökken.

A rendelet-tervezetben meghatározott adómértékek kivetése az adóalanyok általános teherviselő képességével összhangban van. A vagyoni típusú adók esetében a teherviselő képesség végső soron a vagyontárgy értékében nyilvánul meg.

Kőbánya fővárosi viszonylatban településszerkezeti szempontból kiemelt földrajzi elhelyezkedésű, mert nagy forgalmú tömegközlekedési útvonalak tengelyében fekszik. Kőbánya földrajzi elhelyezkedésére tekintettel az épületek, lakások forgalmi értéke folyamatosan emelkedik, így az adótárgyak után fizetendő építményadó éves összege a rendelettervezet szerinti adómérték alkalmazása esetén is összhangban van a vagyontárgyak értékével.

A fenti adatok és körülmények tükrében javaslom **az építményadó évi mértékét 1800 Ft/m<sup>2</sup>-ben, a telekadó évi mértékét 330 Ft/m<sup>2</sup>-ben meghatározni, az idegenforgalmi adó mértékét pedig változatlanul fenntartani** a 2020. évre vonatkozóan.

Az építményadó mértékének 1800 Ft/m<sup>2</sup> összegben történő megállapítása esetén várhatóan 225 852 000 forint többletbevétel keletkezik. A telekadó mértékének 330 Ft/m<sup>2</sup> összegben történő megállapítása esetén várhatóan 88 206 000 Ft többletbevétel keletkezik.

### III. A végrehajtás feltételei

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 141. § (2), (4) és (5) bekezdése szerint az adófizetési kötelezettség megállapításakor hatósági eljárást kell lefolytatni. A helyi adók mértékének a módosítása esetén a megváltozott adófizetési kötelezettséget határozattal kell megállapítani az adózó részére, amelynek többletköltség-igénye van. Ez összesen mintegy 400 000 forint többletforrást igényel a 2020. évi költségvetésben.


### IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet, valamint a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2019. november „15.”

  
D. Kovács Róbert Antal

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2019. (... ...) önkormányzati rendelete**

**az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet, valamint a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. Az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet módosítása**

**1. §**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építményadó évi mértéke – a (2) és (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – 1800 Ft/m<sup>2</sup>.”.

**2. A telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet módosítása**

**2. §**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A belterületi telek esetében a telekadó évi mértéke – a (2), (2a) és (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – 330 Ft/m<sup>2</sup>.”.

**3. Záró rendelkezés**

**3. §**

Ez a rendelet 2020. január 1-jén lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

## **INDOKOLÁS**

### **Általános indokolás**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R1.), valamint a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R2.) rendszeresen felülvizsgálatra kerül, a Képviselő-testület a törvényi keretek között határoz az adómértékek esetleges módosításáról, illetve a különböző adótárgyakat érintő differenciálásról.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 7. § g) pontja rendelkezik a helyi adók mértékének a megállapítása során alkalmazandó szempontokról. Ennek értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan megállapítsa.

### **Részletes indokolás**

1. § Az R1. tekintetében az 5. § (1) bekezdése magasabb adómértéket állapít meg.
2. § Az R2. tekintetében az 5. § (1) bekezdése magasabb adómértéket állapít meg.
3. § A hatálybalépés időpontja kellő időt biztosít a felkészülésre.