

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

**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-testületének az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ÉR.), valamint a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TR.) rendszeresen felülvizsgálatra kerül. A Képviselő-testület a törvényi keretek között dönt a mentességekről és a kedvezményekről.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) politikai vezetésével egyeztetve az alábbi javaslatokat teszem.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. § d) pontja szerint az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a törvény második részében meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékaul szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé.

A Htv. 7. § e) és g) pontja az alábbiak szerint rendelkezik.

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

e) a vállalkozó (52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó megállapítása során – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a 6. § d) pontja nem alkalmazható, [...]

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 Htv. 52. § 8. pontja szerint lakás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan.

A fővárosi kerületek hatályos építményadó-rendeleteit megvizsgálva összességében megállapítható, hogy valamennyi rendelet valamilyen adómentességet nyújt a magánszemély adóalanyok számára a lakásaik után. Egyes kerületek esetében a lakás adómentes, a legtöbb önkormányzat az adómentesség igénybevételéhez feltételül szabja az adó alanyának az életvitelszerű ottlakását vagy

a lakhatási célú használatot. A sávós adómértékkel nem számolva elmondható, hogy a jelenlegi ÉR. szabályozása a fővárosi kerületek között szigorúnak mondható a személyenkénti 30 m<sup>2</sup>, de legalább 100 m<sup>2</sup> hasznos alapterület mentességi korlátozásra vonatkozóan.

A magánszemélyek lakásfenntartással kapcsolatos költségeinek növekedése és a magas infláció hatása jelentős anyagi terhet jelent a családoknak. A lakossági fizetési kötelezettségek enyhítése érdekében az adómentességet élvező adózói kör bővítése indokolt a lakhatási célú lakásingatlanoknál. A nagyobb alapterületű, jellemzően családi házak esetében a jelenlegi szabályozás szerinti 100 m<sup>2</sup> hasznos alapterület feletti rész utáni adófizetési kötelezettség aránytalan terhet ró az esetlegesen már egyedül élő, idősebb magánszemélyekre. A nem magánszemély adóalany lakásának adókötelezettsége ugyanakkor továbbra is indokolt.

Az ÉR. 2. § a) pontja szerint mentes az építményadó alól a tulajdonos vagy annak hozzátartozója által életvitelszerűen, lakhatás céljából használt lakás esetében a lakásban lakó személyenként 30 m<sup>2</sup>, de legalább 100 m<sup>2</sup> hasznos alapterület.

A TR. 2. § b) pontja szerint a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke kivételével mentes a telekadó alól az a telek, amelyen lévő épület magánszemély életvitelszerű tartózkodási helyéül szolgál.

Az ÉR. 2. § a) pontjában a lakhatás általános támogatása céljából, a mentességgel érintett magánszemély adóalanyok körének bővítése érdekében megszűnne a mentességre vonatkozó hasznos alapterület-korlát, valamint az a feltétel, hogy a lakást a tulajdonos vagy annak hozzátartozója lakja, vagyis a lakás méretétől és az életvitelszerűen ottlakók számától és személyétől függetlenül mentesülne a magánszemély adóalany az adófizetési kötelezettség alól, ha az ingatlan lakhatás céljából használt lakás, lakásrész.

A TR. 2. § b) pontját a fentiekkel összhangban szükséges módosítani, így a telekadó vonatkozásában is megszűnne az életvitelszerű tartózkodáshoz kötött feltétel.

## **II. Hatásvizsgálat**

A hatásvizsgálat során a gazdasági változásokból eredő, magánszemélyeket terhelő többletkiadások mértéke, a rendelettervezetből fakadó fizetési kötelezettség alóli mentességek és az abból eredő adminisztrációs terhek várható hatása, valamint az Önkormányzat költségvetésére gyakorolt hatás került figyelembevételre az alábbiak szerint.

A döntéssel a magánszemély adóalanyok adófizetés alóli mentességi köre bővül, amely bővülés számos társadalmi csoport számára jelentős könnyítést jelent. Ez a könnyítés egyes társadalmi csoportok esetében megjelenik a meglévő életminőséget biztosító többletként vagy tartalékként, és erősítheti a lakhatás biztonságát. Kiemelendő, hogy a javaslat különösen előnyös lehet a szociális értelemben veszélyeztetett társadalmi csoportok közé sorolható időskorúak vonatkozásában.

Az Önkormányzat költségvetését érintően elmondható, hogy a rendeletmódosítás közvetlen költségvetésre gyakorolt hatása nem jelentős, mivel a magánszemélyek tulajdonában lévő lakások után kivetett adó a 2023. évre tervezett építményadó-bevétel 0,4%-át teszi ki, amely összességében 22 062 954 forint. A bevételcsökkenés egyébiránt csak a következő évben jelentkezik. A rendelet megalkotásával 252 olyan magánszemély adózó mentesül a fizetési kötelezettség alól, aki jelenleg lakásként nyilvántartott adótárgy után adózik. Az alacsony számot magyarázza, hogy e körben magas a látencia, és kifejezetten a magánszemélyek lakása utáni adókötelezettség felderítésére a

hatóság ellenőrzési akciót nem szervez, mivel költségvetési hatására tekintettel a felderítési tevékenység a gazdálkodó szervezetek jelentősebb bevételt eredményező ingatlanaira irányul. A felmerülő adminisztratív feladatokat a Kőbányai Polgármesteri Hivatal látja el, a jogalkotásból eredően jelentős mennyiségű többletfeladat és ezzel kapcsolatos jelentős többletköltség nem mutatkozik.

A rendeletmódosításnak környezeti, egészségügyi hatása nincs.

A fenti adatok és körülmények tükrében javaslom az adómentességre jogosult adóalanyi kör kibővítését mind az építményadó, mind a telekadó vonatkozásában 2024. január 1-jei hatállyal.

### **III. A végrehajtás feltételei**

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 141. § (2), (4) és (5) bekezdése szerint az adómentesség megállapításakor hatósági eljárást kell lefolytatni. A változással érintett adóalanyoknak az adómentesség igénybevételéhez új adatbejelentést kell benyújtaniuk az adóhatósághoz, amelyek feldolgozása többletforrást nem igényel. A döntés végrehajtásához szükséges személyi és tárgyi feltételek a Kőbányai Polgármesteri Hivatalban rendelkezésre állnak.

### **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, időbélyegző szerint

Dr. Szabó Krisztián

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

**.../2023. (... ..) 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 és 43. § (3) 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 2. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Mentes az építményadó alól)*

„a) a magánszemély adóalany a lakhatás céljára használt lakás, lakásrész vonatkozásában,„

**2. §**

A telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 2. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A vállalkozó üzleti célt szolgáló telke kivételével mentes a telekadó alól)*

„b) az a telek, amelyen lakhatás céljára használt lakás található, valamint”

**3. §**

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

## Általános indokolás

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ÉR.), valamint a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TR.) rendszeresen felülvizsgálatra kerül. A Képviselő-testület a törvényi keretek között határoz az egyes adótárgyak tekintetében a mentességgel érintett magánszemély adóalanyok köréről.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. § d) pontja szerint az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy az e törvény második részében meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékaul szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé.

A Htv. 7. § e) és g) pontja az alábbiak szerint rendelkezik.

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

e) a vállalkozó (52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó megállapítása során – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a 6. § d) pontja nem alkalmazható, [...]

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 rendeletmódosítással a magánszemély adóalanyok adófizetés alóli mentességi köre bővül, amely bővülés számos társadalmi csoport számára jelentős könnyítést jelent. Ez a könnyítés egyes társadalmi csoportok esetében megjelenik a meglévő életminőséget biztosító többletként vagy tartalékként, és javíthatja a lakhatás biztonságát. Kiemelendő, hogy a javaslat különösen előnyös lehet a szociális értelemben veszélyeztetett társadalmi csoportok közé sorolható időskorúak vonatkozásában.

## Részletes indokolás

### Az 1. §-hoz

Az ÉR. 2. §-a rendelkezik az adómentesség eseteiről. Az ÉR. 2. § a) pontjában a lakhatás általános támogatása céljából, a mentességgel érintett magánszemély adóalanyok körének bővítése érdekében megszűnik a mentességre vonatkozó hasznosalapterület-korlát, valamint az a feltétel, hogy a lakást a tulajdonos vagy annak hozzátartozója lakja, vagyis a lakás méretétől és az életvitelszerűen otlakók számától és személyétől függetlenül mentesül a magánszemély adóalany az adófizetési kötelezettség alól, ha az ingatlan lakhatás céljából használt lakás, lakásrész.

### A 2. §-hoz

A TR. 2. §-a rendelkezik az adómentesség eseteiről. A TR. 2. § b) pontja szerint az adómentesség vonatkozásában - az építményadóval összhangban - a telekadó esetében is megszűnik az életvitelszerű tartózkodáshoz kötött feltétel.

### **A 3. §-hoz**

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Tv.) 31. § (1) bekezdése szerint jogszabály a hatálybalépését megelőző időszakra vonatkozóan nem növelheti a fizetési kötelezettséget, nem bővítheti a fizetésre kötelezettek körét, illetve nem szüntethet meg vagy korlátozhat kedvezményt, mentességet.

A Tv. 31. § (2) bekezdése szerint a fizetési kötelezettség keletkezésekor hatályban lévő jogszabályok által előírt fizetési kötelezettséghez képest jogalanyok utólagosan meghatározott csoportjának nem adható jogszabályban visszamenőlegesen olyan fizetési kedvezmény, mentesség, amely a fizetési kötelezettség összegét csökkenti, kivéve ha ez az Európai Unió kötelező jogi aktusának vagy nemzetközi szerződésnek való megfelelés miatt szükséges, vagy ha a kedvezmény vagy mentesség a fizetési kötelezettség teljesítésére köteles természetes személyek vagy más jogalanyok teljes körét megkülönböztetés nélkül érinti.

A 2024. január 1-jei hatálybalépés időpontja igazodik az adóévhez, elegendő időt biztosít a magánszemély adóalanyok számára a kedvezőbb szabályozás megismerésére, valamint megfelel a Tv.-ben foglaltaknak.