

**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**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Építményadó R.) 2. § a) pontja az alábbi rendelkezést tartalmazza:

*„2. § Mentés az építményadó alól*

*a) lakás esetében a lakásban lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező tulajdonos és a tulajdonosnak a lakásban bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező egyenes ági hozzátartozója után személyenként 30 m<sup>2</sup>, de legalább 100 m<sup>2</sup> hasznos alapterület,”*

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Telekadó R.) 2. § b) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

*„2. § A vállalkozó üzleti célt szolgáló telke kivételével mentes a telekadó alól*

*[...]*

*b) az a telek, amelyen lévő épület magánszemély bejelentett lakóhelyül szolgál,”*

A Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf. 5.076/2012/4 számú határozatában (a továbbiakban: Kúria határozata) egyedi ügyben önkormányzati rendeleti előírást vizsgált, amely rendelkezés az építményadó alóli mentesülést a magánszemély tulajdonában és haszonélvezetében lévő lakásra biztosította, „ha abban lakóhelyet létesít és azt saját maga vagy egyenes ági rokona életvitelszerűen használja”.

A Kúria ezen rendelkezés tekintetében az alábbi álláspontra helyezkedett. Az önkormányzati rendelet az adómentességet – túllépve a jogalkotási kereteit – az ingatlan vagyoni jellegéhez nem kötődő igazgatási aktushoz, a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerinti lakcím-bejelentéséhez, mintegy második feltételhez kötötte az életvitelszerűség mellett. A Kúria határozata a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. § d) pontja szerinti többletfeltételként értékelte az igazgatási aktushoz kapcsolódó kikötést, ezért megállapította a vonatkozó önkormányzati szabályozás „abban lakóhelyet létesít és” fordulatának törvényellenességét.

A Kúria határozata előre vetíti annak a lehetőségét, hogy a bíróság azonos tartalmú önkormányzati adórendelet esetén hasonló döntést hoz. Annak érdekében, hogy a kerületi adórendeletek törvényességi szempontból ne legyenek kifogásolhatóak, a Budapest Főváros Kormányhivatala Főigazgatója szakmai segítségnyújtásában megfontolásra javasolta a helyi adórendeletek felülvizsgálatát és a Kúria határozatában megsemmisített előírással egyező adómentességi feltétel módosítását.

A szakmai segítségnyújtásban megfogalmazottak szerint nincs akadálya a továbbiakban sem, hogy az adókönyvítésre való jogosultság feltételül a jogszabály kizárólag saját, ott lakás céljára szolgáló ingatlanok a tényleges, bizonyítható (életvitelszerű) használatát jelölje meg.

A fentiek alapján indokolt az Építményadó R. 2. § a) pontjának és a Telekadó R. 2. § b) pontjának a Kúria határozatban foglalt megállapítások szerinti módosítása.

**2.** Kőbánya területén számos olyan belterületi telekingatlan található, amelyre eltérő okokból nem lehet építeni. A leginkább érintett a Felső-rákosi rétek területe. Az ingatlanok tulajdonosai alanyai a telekadónak, ugyanakkor az ingatlanokra nem építkezhetnek, amely indokolatlan és méltánytalan hátrányt jelent számukra. Az ingatlanok egy részének beépítése ugyanis önkormányzati feladatellátás, jellemzően a közművesítés teljesülésének hiánya miatt nem lehetséges.

A Telekadó R. 2. § c) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

*„2. § A vállalkozó üzleti célt szolgáló telke kivételével mentes a telekadó alól  
[...]*

*c) az olyan telek vagy telekrész, amelynek beépítése az önkormányzati közművesítési feladatellátás teljesülésének hiánya miatt nem lehetséges”*

A Telekadó R. 7. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy a Telekadó R. 2. § c) pontja 2015. január 1-jén hatályát veszti.

A Telekadó R. ezen mentességével érintett ingatlanok jellemzően a Felső-rákosi réteken, illetve a Pilisi utcában találhatóak. A mentességgel érintett telkek száma 128 darab.

Mivel a közművesítési feladatok elvégzésére nem került sor, ezért javaslom az adómentesség biztosítását a 2015. évre vonatkozóan is.

**3.** Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adók mértékét legutóbb a 2009. évre vonatkozóan emelte meg, ezért szükséges azok felülvizsgálata.

Az Építményadó R. 5. §-a értelmében:

*„5. § Az építményadó évi mértéke 1169 Ft/m<sup>2</sup>.”*

A Telekadó R. 5. §-a szerint:

*„ 5. § (1) A telekadó évi mértéke – a (2) és (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – 259 Ft/m<sup>2</sup>.  
(2) 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 80 Ft/m<sup>2</sup>.*

*(3) A Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) önkormányzati rendeletével elfogadott Fővárosi Szabályozási Keretterv alapján meghatározott erdőterületbe, valamint zöldterületbe sorolt telek, vagy telekrész – kivéve a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke – után a telekadó évi mértéke 130 Ft/m<sup>2</sup>.”*

A 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 Htv. 6. § c) pontja rendelkezik a helyi adók mértékének megállapítása során alkalmazandó szempontokról. Ennek értelmében az önkormányzat adó-megállapítási joga arra terjed ki, hogy az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan megállapítsa. A hasznos alapterület szerint meghatározott építményadóra, az alapterület szerint meghatározott telekadóra, és a tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adóra vonatkozó törvényi felső mértékek 2005. január 1-jétől a fogyasztói árszínvonal változásával – 2003. évtől kezdődően az adóévet megelőző második évig eltelt évek inflációs adatával korrigálva – valorizálhatóak.

A Htv. 16. § a) pontja értelmében az építményadó évi mértékének felső határa  $1100 \text{ Ft/m}^2$ , a Htv. 22. § a) pontja szerint a telekadó évi mértékének felső határa  $200 \text{ Ft/m}^2$ , 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 Nemzetgazdasági Minisztérium hivatalos közleményt ad ki a helyi adók megállapítható mértékének maximumáról. Az így megállapított adómértékek keretén belül van lehetősége a Képviselő-testületnek a helyi adók 2015. évi mértékének meghatározására.

A Nemzetgazdasági Minisztérium Jövedelemadók és Járulékok Főosztálya az NGM/28150/1/2014. számú tájékoztatójában foglaltak szerint **2015. január 1-jétől az alábbi adómaximumok alkalmazhatóak.**

<b>Építményadó:</b>	<b>1852,1 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Telekadó:</b>	<b>336,7 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Idegenforgalmi adó:</b>	<b>505,1 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. A minisztériumi adatszolgáltatás alapján a helyi adók mértékének az emeléséről még törvényi határidőn belül dönthet a Képviselő-testület.

## **II. Hatásvizsgálat**

1. Az Építményadó R. 2. § a) pontjának, valamint a Telekadó R. 2. § b) pontjának a módosítása az adóbevételek alakulását nem befolyásolja, mivel a korábbi szabályozáshoz illeszkedő adómentesség biztosított.

2. A Telekadó R. 2. § c) pontjában biztosított adómentességi ok 2015. évre vonatkozó fenntartása a 2014. évhez viszonyítva adóbevétel-kiesést nem jelent. Az adómentesség jövő évre történő biztosítása a telkek rendeltetésére, a továbbra is fennálló korlátozott hasznosítási lehetőségére és értékére tekintettel indokolt.

3. 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 köztelherviselésre. Szükséges összehasonlítani a fővárosi kerületekben alkalmazott adómértékeket.

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

A 2007. évtől a telekadó érvényes felső határait, valamint a Budapest X. kerületben elfogadott adómértékeket az alábbi táblázat tartalmazza.

	Építményadó felső határa (Ft/m <sup>2</sup> )	X. kerületen bevezetett építményadó (Ft/m <sup>2</sup> )	Telekadó felső határa (Ft/m <sup>2</sup> )	X. kerületben bevezetett telekadó mérték (Ft/m <sup>2</sup> )
2007. év	1042	900	231	200
2008. év	1083	1080	240	240
2009. év	1169	1169	259	259
2010. év	1241	1169	275	259
2011. év	1293	1169	287	259
2012. év	1658	1169	301	259
2013. év	1722	1169	313	259
2014. év	1821	1169	331	259

Az építményadó, telekadó és idegenforgalmi adó megfizetéséből származó bevételek adónemenként bontva az alábbiak szerint alakultak a 2012. évtől.

	Építményadó- bevétel (eFt)	Telekadó-bevétel (eFt)	Idegenforgalmi adó-bevétel (eFt)
2012. év	2 787 637	483 161	27 197
2013. év	2 960 618	887 696	22 779
2014. szeptember 30-ig	2 841 548	908 664	6 423

**Az összes adóbevétel a következőképpen alakult:**

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

2009. év	3 781 312 eFt
2010. év	4 017 494 eFt
2011. év	3 731 499 eFt
2012. év	3 907 161 eFt
2013. év	4 107 633 eFt
2014. szeptember 30-ig	3 908 160 eFt

**Méltányossági kérelmek száma összesen:**

2009. év	414 db
2010. év	250 db
2011. év	221 db
2012. év	214 db
2013. év	224 db
2014. szeptember 30-ig	191 db

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

kerület	Építményadó (Ft/m <sup>2</sup> )	Telekadó (Ft/m <sup>2</sup> )	Idegenforgalmi adó
I.	1558	311	szállásdíj 4%-a
II.	1400	-	350 Ft/fő/éj
III.	1550	140	szállásdíj 4%-a
IV.	1380	323	szállásdíj 4%-a
V.	1485-1560-1625-1690	-	szállásdíj 4%
VI.	1500-1700	310	431 Ft/fő/éj
VII.	1722	korr. forg. ért 3%-a	szállásdíj 4%-a
VIII.	1580	287	szállásdíj 4%-a
IX.	500-1400-1440-1460	285	300 Ft/fő/éj
<b>X.</b>	<b>1169</b>	<b>80-130-259</b>	<b>300 Ft/fő/éj</b>
XI.	1500	287	400 Ft/fő/éj
XII.	1720	150-200	szállásdíj 4%-a
XIII.	1710	317	szállásdíj 4%-a
XIV.	1160	-	400 Ft/fő/éj
XV.	1550-1820	330	-
XVI.	400-600-700-800-1200-1500	20-200	-
XVII.	600-800-1100-1200-1300	270	-
XVIII.	1200	231	-
XIX.	1232	269	-
XX.	1658	301	-
XXI.	1040-1260-1345	108	-
XXII.	1100-1300-1400-1580	200-287	-
XXIII.	1324-1517-1658	85-275	-

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

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 2009. év kiugró számát követően a következő években jelentős visszaesés következett be, és a betervezett fizetéskönnyítési kérelmek száma azóta stagnál.

A fővárosi kerületeket összehasonlítva Kőbánya jelentős elmaradást mutat az adómértékek megállapítása tekintetében.

A differenciált adómérték megállapítása kapcsán javasolom a hatályos rendelkezések fenntartását az adótárgyak vonatkozásában, egyben javasolom a külterületi telkek esetében is a differenciált, alacsonyabb adómérték meghatározását. Az alacsonyabb adómértéket a külterületi ingatlanok esetében azok sajátos jellege, korlátozott hasznosítási lehetőségük és a méretbeli jellemzőik indokolják.

Kőbányán a külterületi ingatlanok száma a Főépítési Osztály által rendelkezésre bocsátott földhivatali térkép szerint 427 darab. Az alacsonyabb adómérték megállapítása az eddig adózó ingatlanokat figyelembe véve hetvennyolcmillió forint adóbevétel-kiesést jelent. Ugyanakkor a felderítési tevékenység ezen a területen eddig csekély mértékű volt, amelynek a folytatásával az újonnan adózásba vont ingatlanok adója kiegyenlítheti az adómérték csökkenéséből eredő bevételkiesést.

A fenti adatok és körülmények tükrében az Önkormányzat vezetésével egyeztetve javasolom **az építményadó évi mértékét 1500 Ft/m<sup>2</sup>-ben, a telekadó évi mértékét 300 Ft/m<sup>2</sup>-ben** meghatározni a 2015. évre vonatkozóan. Az idegenforgalmi adó mértékének emelésére javaslatot nem teszek.

A differenciált adómérték-megállapítás keretében a Telekadó R. 5. § (2) bekezdésében foglalt (sportcélú ingatlan) évi adómértéket 80 Ft/m<sup>2</sup> helyett 100 Ft/m<sup>2</sup>-ben javasolom megállapítani, a Telekadó R. 5. § (3) bekezdése szerinti 130 Ft/m<sup>2</sup> évi adómértéket nem javasolom módosítani. Új kedvezményes adómérték megállapítása indokolt a külterületként nyilvántartott ingatlanok esetén, ennek évi mértékét 130 Ft/m<sup>2</sup> összegben javasolom meghatározni.

### III. A végrehajtás feltételei

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 120. § (1) bekezdés a) pontja 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 nagyságrendileg összesen háromszázezer forint többletforrást igényel a 2015. 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, 2014. november „14.”



Dr. Szabó Krisztián

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

**.../2014. (... ..) 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 (a továbbiakban: R1.) 2. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Mentes az építményadó alól]*

„a) a tulajdonos vagy annak egyenes ági hozzátartozója által életvitelszerűen, lakhatás céljából használt lakás esetében személyenként 30 m<sup>2</sup>, de legalább 100 m<sup>2</sup> hasznos alapterület.”.

**2. §**

Az R1. 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. § Az építményadó évi mértéke 1500 Ft/m<sup>2</sup>.”.

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

**3. §**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R2.) 2. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[A vállalkozó üzleti célt szolgáló telke kivételével mentes a telekadó alól]*

„b) az a telek, amelyen lévő épület magánszemély életvitelszerű tartózkodási helyéül szolgál, valamint”.

#### 4. §

Az R2. 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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>.

(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>.”.

#### 5. §

Az R2. a következő 5/A. §-sal egészül ki:

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

#### 6. §

Az R2. 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. § A 2. § c) pontja 2016. január 1-jén hatályát veszti.”.

### 3. Záró rendelkezések

#### 7. §

Ez a rendelet 2015. január 1-jén lép hatályba.

Kovács Róbert  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző