

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

Az építmény- és telekadó mint helyi adók mértékének felülvizsgálatára és az adómértékek emelésére legutóbb 2020. január 1-jei hatállyal került sor. A 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) bekezdésben meghatározott kivétellel – 1800 Ft/m².
(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/m².”

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), (2a) és (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – 330 Ft/m².

(2) A belterületi sportcélú telek esetében – amennyiben a telket ténylegesen sportcélra használják – a 200 000 m²-t meghaladó területű adóköteles telek 200 000 m² feletti része után a telekadó évi mértéke 100 Ft/m².

(2a) A belterületi sportcélú telek esetében – amennyiben a telket ténylegesen sportcélra használják – a 20 000 m²-t meg nem haladó területű adóköteles telek után a telekadó évi mértéke 50 Ft/m².

(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/m².”

A Telekadó R. 5/A. §-a szerint:

„5/A. § Külterületi telek esetében a telekadó évi mértéke 130 Ft/m².”

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/m², a Htv. 22. § a) pontja szerint a telekadó évi mértékének felső határa 200 Ft/m², 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 megállapítható a helyi adók mértékének maximuma. Az így megállapított adómértékek keretén belül van lehetősége a Képviselő-testületnek a helyi adók 2021. évi mértékének meghatározására.

A Központi Statisztikai Hivatal által közzétett fogyasztói árszínvonal-változás (103,4%) adatai szerint **2021. január 1-jétől az alábbi adómaximumok alkalmazhatóak.**

Építményadó:	2018 Ft/m²
Telekadó:	366,9 Ft/m²
Idegenforgalmi adó:	550,3 Ft/fő/vendégéjszaka

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, az önkormányzat gazdasági helyzetére, a cégek és magánszemélyek fizetési képességére, az arányos közteherviselésre, valamint az adó tárgyát képező ingatlanok értékére. Szükséges összehasonlítani a fővárosi kerületekben alkalmazott adómértékeket.

Az idegenforgalmi adó esetében figyelembe kell venni, hogy 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 telek- és építményadó érvényes felső határait, valamint a Kőbányán elfogadott adómértékeket az alábbi táblázat tartalmazza.

	Építményadó felső határa (Ft/m²)	Kőbányán bevezetett építményadó (Ft/m²)	Telekadó felső határa (Ft/m²)	Kőbányán bevezetett telekadó (Ft/m²)
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
2015. év	1852	1500	336	300
2016. év	1848	1700	336	300
2017. év	1846	1700	335	300
2018. év	1853	1700	337	300
2019. év	1898	1700	345	300
2020. év	1951	1800	354	330

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

	Idegenforgalmi adó felső határa (Ft/fő/vendégéjszaka)	Kőbányán bevezetett idegenforgalmi adó (Ft/fő/vendégéjszaka)
2011. év	431	300
2012. év	452	300
2013. év	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
2020. év	532	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. év	4 647 721	1 239 370	71 986
2020. szeptember 30-áig	4 386 621	1 012 895	23 430

Az adóbevétel alakulása:

építményadó, telekadó, idegenforgalmi adó, gépjárműadó (2020. évtől nincs helyben maradó gépjárműadóbevétel), 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. év	6 239 915 eFt
2020. szeptember 30-áig	5 432 684 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. év	97 db
2020. október 30-áig	126 db

A Kőbányai Önkormányzat és a fővárosi kerületek által 2020. évben alkalmazott adómértékek a következők.

Kerület	Építményadó (Ft/m²)	Reklámhordozó esetében az építményadó 2020. július 14-ig (Ft/m²)	Telekadó (Ft/m²)	Idegenforgalmi adó
I.	1584	12 000	316	szállásdíj 4%-a
II.	270-300-1600	12 000	-	350/fő/éj
III.	100-400-1200-1800-1850-1951	12 000	80-100-354	szállásdíj 4%-a
IV.	378-646-1678-1947	11 500-12 000	336-344-353	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.	300-1800	12 000	50-100-130-330	300 Ft/fő/éj

XI.	1550	12 000	287	500 Ft/fő/éj
XII.	200-1930	12 000	300-350	szállásdíj 4%-a
XIII.	1740	12 000	322	szállásdíj 4%-a
XIV.	1400-1650-1950	12 000	350	530 Ft/fő/éj
XV.	1576-1846	10 800	168-335	280
XVI.	0-600-700-800-1200-1500	12 000	20-200	280
XVII.	600-660-800-880-1100-1200-1210-1300-1500-1800	12 000	300	-
XVIII.	1951	12 000	122-226-354	-
XIX.	0-1550	12 000	300-350	500
XX.	1658	5 000	0-50-150-200-301	-
XXI.	787-812-1124-1574	12 000	0-81-131-163-354	-
XXII.	550-1300-1680-1900	12 000	25-50-100-200-287	-
XXIII.	1324-1363-1562-1593-1623-1774	12 000	26-60-83-85-193-275	-

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

A fővárosi kerületek közül a 2020. évre az építmény- és telekadó vonatkozásában az adómértéket 14 önkormányzat nem módosította, 9 önkormányzat megemelte, illetve differenciáltan határozta meg. Az idegenforgalmi adó mértékét 2 önkormányzat módosította.

Megvizsgálva az adóbevételek emelkedő tendenciáját, figyelemmel az adóhatósági eljárások és végrehajtási eljárások tapasztalataira 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 betérjesztett fizetéskönnyítési kérelmek száma azóta stagnál.

Ezen a tendencián a 2020. évi járványhelyzet változtatott, emelkedett a benyújtott méltányossági kérelmek száma az előző két év adataihoz képest, várhatóan azonban nem fogja elérni, illetve meghaladni a 2016. évi és ezt megelőző évek során betérjesztett fizetéskönnyítési kérelmek számát.

Elmondható az is, hogy a járványhelyzet az önkormányzatok költségvetését hátrányosan érintette, az Önkormányzat bevételei csökkentek, másrészt a járványügyi többletfeladatok kiadásnövekedést hoztak.

A rendelettervezetben 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 esetében is összhangban van a vagyontárgyak értékével.

A fenti adatok és körülmények tükrében – az Önkormányzat vezetésével egyeztetve – javaslom **az építményadó évi mértékét 1900 Ft/m²-ben, a telekadó évi mértékét 360 Ft/m²-ben** meghatározni a 2021. évre vonatkozóan, a differenciált kedvezményes adómértékek változatlanul hagyása mellett. Javaslom továbbá az idegenforgalmi adó változatlan mértékű fenntartását.

Amennyiben a 2021. évre az építményadó évi mértékét 100 Ft/m², a telekadó évi mértékét 30 Ft/m² összeggel emeli meg a Képviselő-testület, úgy a 2020. évi adómérték-emelés összegét alapul véve az építményadó mértékének 1900 Ft/m² összegben történő megállapítása esetén várhatóan **230 678 000 forint**, a telekadó mértékének 360 Ft/m² összegben történő megállapítása esetén várhatóan **92 616 000 forint** 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 többletköltségigénye van. Ez összesen mintegy 400 000 forint többletforrást igényel a 2021. 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, 2020. november „18.”



Dr. Szabó Krisztián

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2020. (... ..) 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) bekezdésben meghatározott kivétellel – 1900 Ft/m².”.

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 – 360 Ft/m².”.

3. Záró rendelkezés

3. §

Ez a rendelet 2021. 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 építményadó magasabb adómértékét határozza meg.

2. §

A telekadó magasabb adómértékét határozza meg.

3. §

A hatálybalépés időpontja kellő időt biztosít a felkészülésre. 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.