

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Jegyzője

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet, a telekadóról
szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet, valamint az idegenforgalmi adóról szóló
26/2022. (XI. 18.) 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.), a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TR.), valamint az idegenforgalmi adóról szóló 26/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: IR.) rendszeresen felülvizsgálatra kerül, a Képviselő-testület a törvényi keretek között határoz az adómértékek esetleges módosításáról. Az építmény- és telekadó, valamint az idegenforgalmi adó mértékének felülvizsgálatára és az adómértékek emelésére legutóbb 2024. január 1-jei hatállyal került sor.

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

A hatályos adómértékek az alábbiak.

Az ÉR. 5. §-a szerint:

„5. § (1) Az építményadó évi mértéke – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – 2200 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.”

A TR. 5. §-a szerint:

„5. § (1) A belterületi telek esetében a telekadó évi mértéke – a (2), (2a) és (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – 400 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 Településszerkezeti Tervében meghatározott zöldterület, erdőterület, valamint természetközeli terület területfelhasználási egységbe sorolt telek vagy telekrész – kivéve a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke – után a telekadó évi mértéke 130 Ft/m².”

A TR. 5/A. §-a szerint:

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

Az IR. 4. §-a szerint:

„4. § Az adó mértéke személyenként és vendégéjszakánként 550 forint.”

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 határookra, 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, a Htv. 33. § a) pontja szerint az idegenforgalmi adó mértékének felső határa személyenként és vendégéjszakánként 300 Ft. 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 2025. évi mértékének meghatározására.

A Központi Statisztikai Hivatal által közzétett fogyasztói árszínvonal-változás adatai szerint **2025. január 1-jétől az alábbi adómaximumok alkalmazhatóak.**

Építményadó: 2950,1 Ft/m²
Telekadó: 536,4 Ft/m²
Idegenforgalmi adó: 804,5 Ft/fő/vendégéjszaka

A számításnál figyelemmel kell lenni arra, hogy a Htv. értelmében felfelé kerekítésre nincs lehetőség, fillérben 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. Indokolt továbbá 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 2013. évtől a telek- és építményadó, valamint idegenforgalmi adó érvényes felső határait, valamint a Kőbányán elfogadott adómértékeket az alábbi táblázat tartalmazza.

	Építményadó felső határa (Ft/m ²)	Kőbányán bevezetett építményadó (Ft/m ²)	Telekadó felső határa (Ft/m ²)	Kőbányán bevezetett telekadó (Ft/m ²)	Idegenforgalmi adó felső határa (Ft/éj)	Kőbányán bevezetett idegenforgalmi adó (Ft/éj)
2013. év	1722	1169	313	259	469	300
2014. év	1821	1169	331	259	496	300
2015. év	1852	1500	336	300	505	300
2016. év	1848	1700	336	300	504	300
2017. év	1846	1700	335	300	503	300
2018. év	1853	1700	337	300	505	300
2019. év	1898	1700	345	300	517	300
2020. év	1951	1800	354	330	532	300
2021. év	2018	1800	366	330	550	300
2022. év	nincs adat	1800	nincs adat	330	nincs adat	300
2023. év	2190	2000	398	360	597	400
2024. év	2508	2200	456	400	684	550

Az építmény-, a telek- és az idegenforgalmiadó-bevételek adónemenként bontva az alábbiak szerint alakultak a 2015. évtől.

	Építményadó-bevétel (eFt)	Telekadó-bevétel (eFt)	Idegenforgalmiadó-bevétel (eFt)
2015. év	3 576 986	943 666	36 302
2016. év	4 018 870	1 026 875	72 637
2017. év	4 195 010	949 304	60 667
2018. év	5 041 559	1 120 815	61 929
2019. év	4 647 721	1 239 370	73 720
2020. év	4 803 441	1 248 052	23 985
2021. év	5 019 567	1 246 743	14 761

2022. év	5 049 955	1 232 836	42 029
2023. év	5 849 832	1 350 672	47 864
2024. október 31-éig	6 165 764	1 320 232	47 845

Az összes, hatóságom által beszedett adóbevétel [épitményadó, telekadó, idegenforgalmi adó, gépjárműadó (2020. évtől nincs helyben maradó gépjárműadó-bevétel), talajterhelési díj, késedelmi pótlék, bírság] alakulását az alábbi táblázat tartalmazza.

	Adóbevételek (eFt)
2015. év	4 801 397
2016. év	5 369 329
2017. év	5 444 985
2018. év	6 566 696
2019. év	6 239 915
2020. év	6 092 304
2021. év	6 299 890
2022. év	6 365 165
2023. év	7 291 448
2024. október 31-éig	7 607 918

A méltányossági kérelmek számának alakulását a következő táblázat mutatja.

	Méltányossági kérelmek (db)
2015. év	148
2016. év	182
2017. év	134
2018. év	110
2019. év	97
2020. év	156
2021. év	137
2022. év	120
2023. év	153
2024. október 31-éig	105

Az adóköteles vendégéjszakák számának alakulását az alábbi táblázat foglalja össze.

	Vendégéjszakák (db)
2018. év	224 279
2019. év	240 359
2020. év	87 774
2021. év	98 831
2022. év	140 255
2023. év	132 511
2024. szeptember 30-áig	75 216

Az Önkormányzat és a fővárosi kerületek által a 2024. évben alkalmazott adómértékek a következők.

Kerület	Építményadó (Ft/m ²)	Telekadó (Ft/m ²)	Idegenforgalmi adó
I.	1710-1990	341	szállásdíj 4%-a
II.	270-300-1900	-	350 Ft/fő/éj
III.	400-750-1430-2400-2508	90-180-400-456	szállásdíj 4%-a
IV.	430-734-2000-2400	382-431-436	szállásdíj 4%-a
V.	979-1981-2158-2244-2508	-	szállásdíj 4%-a
VI.	200-2400-2500	337	szállásdíj 4%-a
VII.	1000-2500	450	szállásdíj 4%-a
VIII.	(progresszív) 566-1792-2152	390	szállásdíj 4%-a
IX.	500-1920-2500	456	szállásdíj 4%-a
X.	300-2200	50-100-130-400	550 Ft/fő/éj
XI.	1950	355	500 Ft/fő/éj
XII.	200-1600-2190	100-300-350	szállásdíj 4%-a
XIII.	2508	456	szállásdíj 4%-a
XIV.	(sávosan eltérő) 1400-1650-1950, lakás esetén 1400	350	530 Ft/fő/éj
XV.	(sávosan eltérő) 1700-2030	185-370	400 Ft/fő/éj
XVI.	(sávosan eltérő) 0-480-720-840- 960-1440-1800	24-240	280 Ft/fő/éj
XVII.	660-880-1210-1500-1800, 600-800-1100-1200-1300	300	-
XVIII.	1500-2500	250-300-450	-
XIX.	1850	300-350	500 Ft/fő/éj
XX.	1658	0-50-150-200-301	szállásdíj 4%-a
XXI.	(sávosan eltérő) 787-812-1124- 1574	0-81-131-163-354	-
XXII.	0-550-1800-1830-2080	25-50-100-232-333	-
XXIII.	(sávosan eltérő) 1324-1363-1562- 1593-1623-1774	26-60-83-85-193-275	350 Ft/fő/éj

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

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 2016. évtől fokozatos visszaesés következett be. Ezen a tendencián a 2020. évben kezdődő járványhelyzet változtatott, a 2020. és a 2021. évben is emelkedett a benyújtott méltányossági kérelmek száma figyelemmel arra is, hogy ebben az időszakban a gépjárműadó vonatkozásában kérelem már csak elenyésző mértékben érkezett. A 2024. október 31-éig előterjesztett méltányossági kérelmek között az adóhatóság felderítési tevékenységének hatására benyújtott méltányossági kérelmek száma növekedett. Az idei évben előterjesztett méltányossági kérelmek száma várhatóan nem fogja elérni, illetve meghaladni a korábbi évek kérelemszámát.

Az elmúlt évek kihívásait követően az Önkormányzat gazdasági stabilitásának és a költségvetés egyensúlyának biztosítása ugyan átlagos feladatot jelentett, ugyanakkor az Európában és hazánkban

is egyre inkább tapasztalható gazdasági nehézségek (pl. üzemanyagár, üzemeltetési költségek, építőanyagok és élőmunka költsége) az Önkormányzat számára többletköltséget eredményeztek. A várható működési és beruházási többletkiadásokat az adóemelésből származó többletbevétel részben fedezheti.

A rendeletervezetben meghatározott adómértékek kivetése az adóalanyok általános teherviselő képességével összhangban áll. Az adómérték növelésének aránya figyelemmel van a gazdasági szereplők és a háztartások átlagos jövedelme emelkedésének mértékére. 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. A területben lévő építmények és telekingatlanok forgalmi értéke az elmúlt években folyamatosan emelkedett, így az adótárgyak után fizetendő építmény- és telekadó éves összege a rendeletervezet szerinti adómérték alkalmazása esetében is összhangban van a vagyontárgyak értékével.

A fenti adatok és körülmények tükrében **javasolom az építményadó évi mértékét 2500 Ft/m²-ben, a telekadó évi mértékét 450 Ft/m²-ben** meghatározni a differenciált kedvezményes adómértékek változatlanul hagyása mellett.

Amennyiben a fentiek szerint a 2025. évre az építményadó évi mértékét 300 Ft/m², a telekadó évi mértékét 50 Ft/m² összeggel emeli meg a Képviselő-testület, úgy az építményadó tekintetében **845 139 300 forint**, a telekadó tekintetében **154 915 400 forint** többlet-adófizetési kötelezettség kerül előírásra, így az Önkormányzatnak többletbevétele keletkezik.

Az idegenforgalmi adó tekintetében a vendégéjszakák száma a pandémiát követően újra emelkedni kezdett. Az idegenforgalmi adó mértékének növelése alapvetően nem befolyásolja a helyi vállalkozások versenyképességét, többletkiadást számukra nem eredményez. A fentieket figyelembe véve **javasolom az idegenforgalmi adó mértékét személyenként és vendégéjszakánként 600 forintban** meghatározni.

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 300 000 forint többletforrást igényel a 2025. évi költségvetésben. Az idegenforgalmi adó mértékének emelése tekintetében nem merül fel többletköltség, mivel a szállásadó önadózás keretében vállalja be és fizeti meg az adót.

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, a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet, valamint az idegenforgalmi adóról szóló 26/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2024. november „15.”



Dr. Szabó Krisztián

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2024. (... ..) önkormányzati rendelete

az építményadóról szóló 41/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet, a telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet, valamint az idegenforgalmi adóról szóló 26/2022. (XI. 18.) 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 5. § (1) bekezdésében a „2200” szövegrész helyébe a „2500” szöveg lép.

2. §

A telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdésében a „400” szövegrész helyébe a „450” szöveg lép.

3. §

Az idegenforgalmi adóról szóló 26/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendelet 4. §-ában az „550” szövegrész helyébe a „600” szöveg lép.

4. §

Ez a rendelet 2025. 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 telekadóról szóló 42/2011. (XI. 24.) önkormányzati rendelete, valamint az idegenforgalmi adóról szóló 26/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendelete 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 jogát korlátozza, hogy az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan megállapítsa. Az adóalanyok teherviselő képessége azonban nem a tulajdonolt ingatlanonként külön-külön, hanem általános jelleggel vizsgálendő.

Az elmúlt évek kihívásait követően az Önkormányzat gazdasági stabilitásának és a költségvetés egyensúlyának biztosítása ugyan átlagos feladatot jelentett, ugyanakkor az Európában és hazánkban is egyre inkább tapasztalható gazdasági nehézségek (pl. üzemanyagár, üzemeltetési költségek, építőanyagok és élőmunka költsége) az Önkormányzat számára többletköltséget eredményeztek. A várható működési és beruházási többletkiadásokat az adóemelésből származó többletbevétel részben fedezheti.

A rendeletervezetben meghatározott adómértékek kivetése az adóalanyok általános teherviselő képességével összhangban áll. Az adómérték növelésének aránya figyelemmel van a gazdasági szereplők és a háztartások átlagos jövedelme emelkedésének mértékére. 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. A kerületben lévő építmények és telekingatlanok forgalmi értéke az elmúlt években folyamatosan emelkedett, így az adótárgyak után fizetendő építmény- és telekadó éves összege a rendeletervezet szerinti adómérték alkalmazása esetében is összhangban van a vagyontárgyak értékével.

A Htv. 7. § e) pontja szerint a vállalkozó (52. § 26. pont) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó, telke utáni telekadó megállapítása során – ha a törvény eltérően nem rendelkezik – a 6. § d) pontja nem alkalmazható.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendeletervezet az adó mértékének meghatározásával kapcsolatos követelmények és körülmények mérlegelése alapján az építményadó mértékét magasabb összegben határozza meg.

A 2. §-hoz

A rendelettervezet az adó mértékének meghatározásával kapcsolatos követelmények és körülmények mérlegelése alapján a telekadó mértékét magasabb összegben határozza meg.

A 3. §-hoz

A rendelettervezet az adó mértékének meghatározásával kapcsolatos követelmények és körülmények mérlegelése alapján az idegenforgalmi adó mértékét magasabb összegben határozza meg.

A 4. §-hoz

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Tv.) 32. §-a szerint a 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. A hatálybalépés időpontja elegendő időt biztosít a végrehajtásra történő felkészülésre, valamint megfelel a Tv.-ben foglaltaknak.