



(A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek.)

## Előterjesztés a Képviselő-testület ülésére

**Tárgy:** a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet módosítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet módosítására irányul.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) felhatalmazása alapján megalkotta a helyi adókról szóló 34/2019. (XI.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendeletet (a továbbiakban: Ör.). Az Ör. módosítására legutóbb 2021-ben került sor, a módosítás 2023. január 1-jén lép hatályba. (39/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelet.)

### Építményadó

Önkormányzatunk 1997-ben vezette be az építményadót. Az építményadót kerületünkben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint a nem magánszemélyek tulajdonában álló lakások után kell fizetnie az ingatlanok vagyoni értékű jogával rendelkezőknek, ennek hiányában pedig a tulajdonosoknak (a továbbiakban együtt: tulajdonos).

A Htv. szerint az adó alapja, az önkormányzat döntésétől függően, az építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete.

A 2023. január 1-jén hatályba lépő módosítások lényege, hogy a magánszemélyek tulajdonában álló lakások építményadó mentessége alól a korábbi kivételeken túl további kivételt képeznek

- a nem lakás céljára használt lakások, továbbá
- egyrészt azok a lakások is, melyek háromnál több gazdasági társaság székhelyül, telephelyül illetve fióktelephelyül szolgálnak (a továbbiakban: gazdasági társaság székhelyül szolgál),
- másrészt azok is, melyek legfeljebb három gazdasági társaság székhelyül szolgálnak, és a lakás tulajdonosa vagy vagyoni értékű jog jogosítottja, illetve vele közös háztartásban élő hozzátartozója
  - o valamelyik gazdasági társaságnak nem tulajdonosa, vagy
  - o valamennyi gazdasági társaságnak tulajdonosa, de nem él életvitelszerűen a lakásban (ez esetben azonban 74 %-os kedvezmény illeti meg).

Az adó általános mértéke 2020. óta nem emelkedett, jelenleg a nem magánszemély adózók esetében minden adótárgyra, míg magánszemélyek esetében a nem lakás céljára szolgáló építmények, valamint a nem magánszemély tulajdonában álló lakások esetében 1 930 Ft/m<sup>2</sup>, 2018. évtől az idősek vagy fogyatékosok bentlakásos ellátását biztosító tevékenység céljára szolgáló épületek után 200 Ft/m<sup>2</sup>.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület az adó általános mértékét 2023. január 1-től 2 190 Ft/m<sup>2</sup> - ben állapítsa meg, az idősek vagy fogyatékosok bentlakásos ellátását biztosító tevékenység céljára szolgáló épületek utáni vonatkozó adómértéket a módosítás nem érinti.

Az adómértékekben az adóalanyok közötti differenciálás a magánszemélyeknek adható kedvezménnyel valósítható meg, ezért a magánszemélyeknek az eddigi 5 % kedvezmény 17 %-ra történő emelésére tesz javaslatot a rendelet módosítás. A módosítással a magánszemélyek nem lakáscélú helyiségek után fizetett adója kis mértékben csökken.

A társasházi közösség közös tulajdonában álló tároló helyiségek utáni kedvezmény mértéke a jelenlegi 75 %-ról 77 %-ra emelkedne, ezzel esetükben az adómérték emelkedése alacsonyabb mértékű lesz, körülbelül 20 Ft négyzetméterenként.

A 1., 2. és 3. számú táblázatok a különböző kategóriák szerinti bontásban mutatják be, hogy az adóalanyok m<sup>2</sup>-enként hány forint építményadót fizettek 2022-ben, illetve 2023-tól ez mennyiben változik.

1. számú táblázat

2022. év december 31-ig	adómérték (Ft/m <sup>2</sup> )	kedvezmény (%)	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó (Ft)
Nem magánszemélyek	1 930	-----	1 930
Magánszemélyek nem lakás céljára szolgáló épület	1 930	5	1 833,5
Társasház közös tulajdonában álló tárolók	1 930	75	482,5
Magánszemély adóalanyok a nem magánszemély tulajdonában álló lakás után	1 930	-----	1 930
Magánszemély adóalanyok az életjáradék adására kötelezett tulajdonában álló lakás után	1 930	90	193
Idősek vagy fogyatékosok bentlakásos ellátását biztosító tevékenység céljára szolgáló épület	200	-----	200

2. számú táblázat

2023. január 01- től	adómérték (Ft/m <sup>2</sup> )	kedvezmény (%)	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó (Ft)
Nem magánszemélyek	2190	-----	2190
Magánszemélyek nem lakás céljára szolgáló épület	2190	17	1817,7
Társasház közös tulajdonában álló tárolók	2190	77	503,7
Magánszemély adóalanyok a nem magánszemély tulajdonában álló lakás után	2190	-----	2190
Ha a lakás tulajdonosa a lakásban lakik és az legfeljebb három gazdasági társaság székhelyéül szolgál, melyeknek a lakás tulajdonosa, vagy vele közös háztartásban élő hozzátartozója a tulajdonosa.	2190	mentes	0
Ha a lakás nem szolgál gazdasági társaság székhelyéül és lakás céljára használják.	2190	mentes	0
Ha a lakás tulajdonosa nem lakik a lakásban és az maximum 3 gazdasági társaság székhelyéül szolgál és valamennyi bejegyzett társaságnak a lakás tulajdonosa, vagy vele közös háztartásban élő hozzátartozója a tulajdonosa.	2190	74	569,4

Ha a lakást nem lakás céljára használják, és az adóalany és a tulajdonos is magánszemély.	2190	-----	2190
Ha a lakás 3-nál több gazdasági társaság székhelyéül szolgál tekintet nélkül az adóalanyra.	2190	-----	2190
Ha a lakás akár egy olyan gazdasági társaság székhelyéül szolgál, melynek a lakás tulajdonosa, vagy vele közös háztartásban élő hozzátartozója nem tulajdonosa	2190	-----	2190
Magánszemély adóalanyok az életjáradék adására kötelezett tulajdonában álló lakás után	2190	90	219
Idősek vagy fogyatékosok bentlakásos ellátását biztosító tevékenység céljára szolgáló épület	200	-----	200

## 3. számú táblázat

Összehasonlítás (2022-2023)	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó	
	2022. évben (Ft)	2023. évben (Ft)
Nem magánszemélyek	1 930	2190
Magánszemélyek nem lakás céljára szolgáló épület	1 833,5	1817,7
Társasház közös tulajdonában álló tárolók	482,5	503,7
Magánszemély adóalanyok a nem magánszemély tulajdonában álló lakás után	1 930	2190
Ha a lakás tulajdonosa a lakásban lakik és az maximum három gazdasági társaság székhelyéül szolgál, melyeknek a lakás tulajdonosa, vagy vele közös háztartásban élő hozzátartozója a tulajdonosa.	0	0
Ha a lakás nem szolgál gazdasági társaság székhelyéül és lakás céljára használják.	0	0
*Ha a lakás tulajdonosa nem lakik a lakásban és az legfeljebb 3 gazdasági társaság székhelyéül szolgál és azoknak a lakás tulajdonosa, vagy vele közös háztartásban élő hozzátartozója a tulajdonosa.	0	569,4
*Ha a lakást nem lakás céljára használják. (az adóalany és a tulajdonos is magánszemély)	0	2190
*Ha a lakás 3-nál több gazdasági társaság székhelyéül szolgál	0	2190
*Ha a lakás legalább egy olyan gazdasági társaság székhelyéül szolgál, melynek a lakás tulajdonosa, vagy vele közös háztartásban élő hozzátartozója nem tulajdonosa	0	2190

4. számú táblázat a fenti módosításoknak az adóbevételekre gyakorolt hatásait mutatják be. (A „2022. évre kivetett adó összesen e Ft” adatot a nyilvántartásunkban az adózók folyó évre vonatkozó kivetéseinek aktuális időpontra vonatkozó összesen adata alapján határoztuk meg)

	Adózók száma	2022. évre kivetett adó összesen ( e Ft)	Tervezett adómértékkel számított adó (e Ft)	Adóösszeg változása (e Ft)
Magánszemély	8700	440 453	436 658	- 3795
Nem magánszemély	1088	1 429 418	1 621 982	192 564
<b>Összesen</b>	<b>9788</b>	<b>1 869 871</b>	<b>2 058 640</b>	<b>188 769</b>

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX.26.) önkormányzati rendelete 24. § (5) bekezdése kimondja, hogy rendelettervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. A hatásvizsgálatot az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

A módosító rendelet Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 31. és 32. §-aiban foglalt rendelkezéseknek megfelel.

A rendelet a hatálybalépését megelőző időszakokra vonatkozóan nem növel fizetési kötelezettséget, nem bővíti a fizetésre kötelezettek körét, illetve nem szünteti meg és nem korlátoz kedvezményt, mentességet.

A fizetési kötelezettség keletkezésekor hatályban lévő jogszabályok által előírt fizetési kötelezettséghez képest jogalanyok utólagosan meghatározott csoportjának nem ad visszamenőlegesen olyan fizetési kedvezményt, mentességet, amely a fizetési kötelezettség összegét csökkenti.

Tekintettel arra, hogy a rendelet elfogadása esetén fizetési kötelezettséget állapít meg, a fizetési kötelezettség terhét növeli, a jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez mellékelt rendeletet alkossa meg. Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, valamint a Pénzügyi Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

### **Rendeletalkotási javaslat:**

A Képviselő-testület a helyi adókról szóló 34/2019. (XI.29.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(A döntéshozatal módja: minősített többség.)*

Budapest Hegyvidék, 2022. november „11.”

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

Melléklet: Ök. rendelet tervezete, indokolása, hatásvizsgálat

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2022. ( ) önkormányzati rendelete  
a helyi adókról szóló 34/2019. (XI.29.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki  
Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. §-ában és 43. §-ának (3) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

A helyi adókról szóló 34/2019. (XI.29.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 2. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(2) Az építményadó mértéke a (3) bekezdésben foglalt kivétellel: 2.190 Ft/m<sup>2</sup>."

**2. §**

Az Ör. 4. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A társasházi közösség közös tulajdonában álló tároló helyiségek után – kivéve a mosókonyhát, szárító helyiséget, kerti tárolót, vasalószobát - az adóalanyt 77 %-os adókedvezmény illeti meg.

(2) A magánszemély adóalanyt a nem lakás céljára szolgáló építmény után 17 %-os adókedvezmény illeti meg.”

**3. §**

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2022. november

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

**Pokorni Zoltán**  
polgármester



## Indokolás

### a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet módosításához

#### Általános indoklás

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. §-ának (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat képviselő-testülete az illetékességi területén rendelettel helyi adókat vezethet be. A Htv. 1. §-ának (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a főváros esetében az építményadó, a telekadó, a magánszemélyek kommunális adóját és az idegenforgalmi adót a kerületi önkormányzat jogosult bevezetni. A helyi adó az önkormányzat saját bevételét képezi.

Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy a helyi adókat, vagy azok valamelyikét bevezesse, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, illetőleg módosítsa, az adó bevezetésének időpontját és tartalmát meghatározza, és az adó mértékét – a törvényben meghatározott adómaximum figyelembevételével- a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez, valamint az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodva megállapítsa. Az adómegállapítás joga ezen túlmenően magába foglalja a Htv-ben megállapított mentességek és kedvezmények körének bővítését is.

#### Részletes indoklás

1. §-hoz: Az építményadó mértéke 2022-ben 1.930,-Ft/m<sup>2</sup>. A Htv. 6. §-ának c) pontja értelmében a hasznos alapterület szerint működtetett építményadó, az alapterület szerint működtetett telekadóra, a magánszemély kommunális adójára és a tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adóra vonatkozó törvényi felső mértékek 2005. január 1-jétől a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett fogyasztói árszínvonal változással – 2003. évtől kezdődően az adóévet megelőző második évig eltelt évek inflációs adatával korrigálva – valorizálhatóak. A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemekben az adómaximumot. Az árszínvonal változása miatt a fenti rendelkezés alapján 2023. január 1-jétől az építményadó adónemben az adómaximum 2190,9,- Ft/ m<sup>2</sup>. A módosítás az építményadó mértékét 2023. évtől 2.190,-Ft/m<sup>2</sup>-ben határozza meg.

2. § -hoz: A társasházi közösség közös tulajdonában álló tároló helyiségek után kivetett építményadóból 2022-ben az adóalanyt 75 %-os adókedvezmény illette meg, mely kedvezmény 2023-tól 77 %-ra nő, ezzel az 1. § szerinti adómérték változás esetükben körülbelül 21,- Ft adómérték növekedést jelent négyzetméterenként.

A magánszemély adóalanyok a nem lakás céljára szolgáló építményeik után kivetett építményadóból 2022-ben 5 %-os kedvezményt kaptak, mely kedvezmény 2023-tól 17 %-ra nő, ezzel esetükben az 1. § szerinti adómérték változás az adó csökkentését jelenti.

3. §-hoz: Hatályba léptető rendelkezés.





## Hatásvizsgálat

### a helyi adókról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez

#### **1. Rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

A magánszemélyek nem lakáscélú helyiségei, valamint a társasházi közösség közös tulajdonában álló tároló helyiségek után járó kedvezmény növelésével kombinálva az építményadó adómérték emelése esetükben minimális változást eredményez. Az adó mértéke, az adómentességek és adókedvezmények körének összességében megfelelnek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének. Az adómértékek emelésével mintegy 188 millió forint bevétel növekedés várható. A magánszemélyeket érintő teher kis mértékben csökken.

#### **2. Rendelet környezeti és egészségi következményei:**

A rendelet alkotásnak környezeti és egészségi következményei nincsenek.

#### **3. Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A rendelet megalkotásának egyszeri alkalommal van adminisztratív hatása, mivel az adómérték és az ehhez kapcsolódó kedvezmény változása miatt az adóalanyokat határozatban kell értesíteni az adó összegének változásáról, az általános ügymenet tekintetében többlet feladattal nem jár.

#### **4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Az önkormányzati helyi adó rendelet megalkotása nem kötelező, helyi adók bevezetése lehetőség, a települési önkormányzat döntésének függvénye. A jogalkotás elmaradásának várható következményei: a jogalkotás elmaradásának közvetlen jogi, felügyeleti következménye nincs, a rendelet módosításának elmaradása esetén a jelenleg hatályos helyi adókat szabályozó önkormányzati rendeletben meghatározott adómérték és kedvezmény maradna érvényben. A 2023. január 1-jétől javasolt a kedvezményekkel nem csökkentett emelés az összes adóalany kis körét ~ 1088 adózót érint.

#### **5. Rendelet a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek a Polgármesteri Hivatalban adottak. További személyi, tárgyi és pénzügyi feltétel biztosítása nem szükséges.

