



(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 2022-ben került sor, a módosítás 2023. január 1-jén lépett hatályba. (31/2022. (XI.29.) önkormányzati rendelet.)

### Építményadó

Önkormányzatunk 1997-ben vezette be az építményadót. Az építményadót kerületünkben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek – köztük az üdülők - és 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 Csillebérci üdülőterület a II. világháborúig visszanyúlóan egy speciális tulajdonviszonyokkal rendelkező terület: a tulajdoni viszonyok történeti alakulása miatt az egyes tulajdonostársak által az osztatlan közös tulajdonú telkekből ténylegesen birtokolt területek nagysága és az ingatlan-nyilvántartásban rögzített tulajdoni hányadok nincsenek összhangban.

Az ingatlan-nyilvántartási állapot tehát nem minden esetben tükrözi a tulajdonosok által ténylegesen használt terület nagyságát, továbbá a bejegyzett tulajdonosok egy része nem fellelhető, nem azonosítható. Ezt a helyzetet tovább nehezíti, hogy a tulajdonrészek – a szokásjogilag velük összetapadt tényleges birtokrészekkel egybeértett – adásvétele jelenleg is zajlik ezen a mintegy 15 helyrajzi számon nyilvántartott, több hektár kiterjedésű területen, ahol az egyes osztatlan közös tulajdonú ingatlanok esetén a tulajdonosok száma a több százat is eléri.

Ennek az állapotnak a megszüntetése és megnyugtató rendezése a hatályos jogszabályi környezetben nem lehetséges. Az elmúlt években az Önkormányzat egyeztetéseket folytatott egyfelől a csillebérci tulajdonosi közösséggel továbbá a Miniszterelnökséggel, annak érdekében, hogy a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó jogi szabályozásnak egy speciális, kizárólag az érintett területen alkalmazható alakzatának kialakítását előmozdítsa, törvénytervezet megalkotása hosszabb folyamat.

A Csillebérci üdülőterületen élők kifejezetten kérték az Önkormányzatot, hogy az őket érintő adókat vizsgálja felül és amennyiben lehetséges mérsékelje azokat.

A jelenlegi módosítás arra tesz javaslatot, hogy a kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet alapján üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő üdülőkre eltérő adómértéket állapítson meg az Ör.

Az eltérő adómérték kizárólag az ezen övezetben található üdülőket érinti. A Htv. 52. § 20. pontja szerint üdülő az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény. Ugyanezen szakasz 6. pontja szerint üdülőnek tekinthető az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely azzal felel meg a 20. pont szerinti üdülőnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel.

**A módosítás a fenti épületek esetében a négyzetméterenkénti 2.190,-Ft-os általános adómértékhez képest alacsonyabb, 1.600,-Ft-os adómértéket határozna meg, és a magánszemélyek az általánosan járó 17 %-os kedvezmény helyett ezen épületekre 75 %-os kedvezményt kapnának.** Ezzel a módosítással az átlagos méretű üdülők építményadója közelít az ugyanakkora lakás utáni kommunális adó összegéhez.

Az általánostól eltérő adómérték, illetve a magasabb kedvezmény kizárólag az üdülőövezetben található üdülőkre vonatkozik, pl. a garázsokra, tárolókra, gazdasági épületekre továbbra is az általános adómérték, illetve a magánszemélyek 17 %-os kedvezménye marad érvényben.

A 1., 2. és 3. számú táblázatok a különböző kategóriák szerinti bontásban mutatják be, hogy az adóalanyok az üdülő övezetben található üdülők után jelenleg m<sup>2</sup>-enként hány forint építményadót fizetnek és a módosítás után ez mennyiben változik.

1. számú táblázat

jelenleg hatályban lévő rendelkezések szerint	adómérték (Ft/m <sup>2</sup> )	kedvezmény (%)	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó (Ft)
Nem magánszemélyek	2190	-----	2190
Magánszemélyek	2190	17	1817,7

2. számú táblázat

módosítás után	adómérték (Ft/m <sup>2</sup> )	kedvezmény (%)	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó (Ft)
Nem magánszemélyek	1600	-----	1600
Magánszemélyek	1600	75	400

3. számú táblázat

Összehasonlítás (módosítás előtt és után)	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó	
	módosítás előtt (Ft)	módosítás után (Ft)
Nem magánszemélyek	2190	1600
Magánszemélyek	1817,7	400

## Telekadó

Kerületünkben a telekadó 2011-ben került bevezetésre. A rendelet szerint a telekadót az Önkormányzat illetékességi területén lévő telek után kell fizetni. Az adó mértéke 2020. január 1-től beépítetlen telek esetén 350 Ft/m<sup>2</sup>; az épülethez tartozó telekrész esetén 300 Ft/m<sup>2</sup>. A magánszemélyeknek beépítetlen

telek esetében 30 % kedvezményt, épülethez tartozó telek esetében 33 % adókedvezményt biztosít a rendelet, az azon övezetbe tartozó telek után, ahol a legnagyobb beépítési mérték 0 % (a továbbiakban: 0 %-os beépítési mértékű telek) a kedvezmény mértéke beépítetlen telek esetén 70 %, épülethez tartozó telekrész esetén 75 %.

A telken lévő épületben lakó adóalanyt az adó összegéből gyermekenként 10.000 Ft adókedvezmény illeti meg. Mentés az adó alól az egy lakásos lakóépülethez tartozó telekrész, ha a lakás hasznos alapterülete a 200 m<sup>2</sup> -t nem haladja meg, illetve a több lakásos lakóépület esetén a 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meg nem haladó lakáshoz tartozó telekrész, amennyiben a lakás tulajdonosa a lakásban lakik.

A módosítási javaslat az építményadóhoz hasonlóan a kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet alapján üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő telek után eltérő adómértéket, egységesen m<sup>2</sup>-enként 100 Ft-ban határozza meg, mely adómérték esetében a %-os kedvezmények nem érvényesíthetők.

A 4., 5. és 6. számú táblázatok a különböző kategóriák szerinti bontásban mutatják be, hogy az adóalanyok az üdülő övezetben található telek után jelenleg m<sup>2</sup>-enként hány forint telekadót fizetnek és a módosítás után ez mennyiben változik.

A 7. számú táblázat a nem magánszemély adóalanyok esetében mutatja az adómérték változását a beépített és beépítetlen telek szerinti bontásban.

4. számú táblázat (magánszemélyek)

<b>jelenleg hatályban lévő rendelkezések szerint</b> (magánszemélyek)	adómérték (Ft/m <sup>2</sup> )	kedvezmény (%)	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó (Ft)
beépítetlen telek	350	30	245
beépített telek	300	33	201
0 %-os beépítési mértékű beépítetlen telek	350	70	105
0 %-os beépítési mértékű beépített telek	300	75	75

5. számú táblázat

módosítás után (magánszemélyek)	adómérték (Ft/m <sup>2</sup> )	kedvezmény (%)	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó (Ft)
beépítetlen telek	100	---	100
beépített telek	100	---	100
0 %-os beépítési mértékű beépítetlen telek	100	---	100
0 %-os beépítési mértékű beépített telek	100	25	75

6. számú táblázat

magánszemélyek	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó	
	módosítás előtt (Ft)	módosítás után (Ft)
beépítetlen telek	245	100
beépített telek	201	100
0 %-os beépítési mértékű beépítetlen telek	105	100
0 %-os beépítési mértékű beépített telek	75	75

7. számú táblázat

nem magánszemélyek	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó	
	módosítás előtt (Ft)	módosítás után (Ft)

beépítetlen telek	350	100
beépített telek	300	100

A módosítás körülbelül 4 millió forintos évi adóbevétel csökkenést eredményez, melyre a várható többlet adóbevétel fedezetet nyújt.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX.26.) önkormányzati rendelet 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. §-ában foglalt rendelkezéseknek megfelel.

A rendelet a hatálybalépését megelőző időszakra 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.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, valamint a Pénzügyi Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez mellékelte rendeletet alkossa meg.

### **Rendeletalkotási javaslat:**

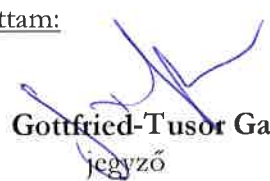
A Képviselő-testület a helyi adókról szóló 34/2019. (XI.29.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(A döntéshozatal módja: minősített többség.)*

Budapest Hegyvidék, 2023. április 14

  
**Pokorni Zoltán**  
 polgármester

Láttam:

  
 dr. Gottfried-Tusor Gabriella

jegyző

Melléklet:

1. Ök. rendelet tervezete,
- 2.indokolása,
- 3.hatásvizsgálat
- 4.tárgyszavas



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2023. ( ) 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. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

"(4) Az építményadó mértéke a kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet alapján üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő üdülő építmény esetében 1.600 Ft/m<sup>2</sup>."

**2. §**

Az Ör. 4. §-a a következő (5) és (6) bekezdésekkel egészül ki:

„(5) A magánszemély adóalanyt a 2. § (4) bekezdése szerinti építménye után 75 % kedvezmény illeti meg.

(6) A magánszemély adóalanyt a 2. § (4) bekezdése szerinti építménye után a 4. § (1)-(3) bekezdések szerinti kedvezmények nem illetik meg.”

**3. §**

Az Ör. 7. § -ának helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A telekadó évi mértéke a (2) bekezdésben foglalt kivétellel

- a) beépítetlen telek esetén 350 Ft/m<sup>2</sup> ;
- b) az épülethez tartozó telekrész esetén 300 Ft/m<sup>2</sup>.

(2) A telekadó évi mértéke a kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet alapján üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő telek esetén 100 Ft/m<sup>2</sup>.”

**4. §**

Az Ör. 8. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A 7. § (2) bekezdés szerinti telek után az (1) és (3) bekezdés szerinti adókedvezmény nem illeti meg az adóalanyt. Amennyiben a 7. § (2) bekezdés szerinti telek olyan övezetbe tartozik ahol a legnagyobb beépítési mérték 0 %, a magánszemély adóalanyt épülethez tartozó telekrész esetén 25 %-os adókedvezmény illeti meg.”

5. §

(1) Az Ör. 2. § (2) bekezdésében a „(3) bekezdésben” szövegrész helyébe „(3) és (4) bekezdésekben” szöveg lép.

(2) Az Ör. 8. § (2) bekezdésében a „6-7. §” szövegrész helyébe „6. § és a 7. § (1) bekezdés” szöveg lép.

6. §

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

Budapest Hegyvidék, 2023. április

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

**Pokorni Zoltán**  
polgármester



## Indokolás

### a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet módosításához

#### Általános indokolás

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 telekadót, 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 indokolás

1-2. §-hoz: Az építményadó általános mértéke 2023. évtől 2.190,-Ft/m<sup>2</sup>, mely mérték a nem magánszemély adózók esetében minden adótárgyra, míg magánszemélyek esetében a nem lakás céljára szolgáló építmények, valamint az építményadó alól nem mentes lakások esetében alkalmazandók. Az általános adómértékkel számolt adóból a magánszemélyek nem lakás céljára szolgáló építményei után 17 %-os, a társasházi közösség közös tulajdonában álló tároló helyiségek utáni 77 %-os kedvezmény illeti meg az adóalanyokat. Jelenleg az általánostól eltérő adómértéket az idősek, fogyatékosok bentlakásos ellátását biztosító tevékenység céljára szolgáló építmény után állapít meg a rendelet, 200 Ft/m<sup>2</sup> összegben.

Jelenleg az általános adómérték elhelyezkedéstől függetlenül vonatkozik az összes azonos feltételeknek megfelelő adótárgyra, a jelenlegi módosítás szerint az üdülőövezetben található üdülőkre eltérő adómértéket állapít meg a helyi rendelet, melyet 1.600,-Ft/m<sup>2</sup>-ben határoz meg, és a magánszemélyek az általánosan járó 17 %-os kedvezmény helyett ezen épületekre 75 %-os kedvezményben részesülnek.

Az általánostól eltérő adómérték, illetve a magasabb kedvezmény kizárólag az üdülőövezetben található üdülőkre vonatkozik, pl. a garázsokra, tárolókra, gazdasági épületekre továbbra is az általános adómérték, illetve a magánszemélyek 17 %-os kedvezménye marad érvényben.

3-4. § -hoz: A telekadó mértéke 2020. január 1-től beépítetlen telek esetén 350 Ft/m<sup>2</sup>; az épülethez tartozó telekrész esetén 300 Ft/m<sup>2</sup>. A magánszemélyeknek beépítetlen telek esetében 30 % kedvezményt, épülethez tartozó telek esetében 33 % adókedvezményt biztosít a rendelet, az azon övezetbe tartozó telek után, ahol a legnagyobb beépítési mérték 0 % (a továbbiakban: 0 %-os beépítési mértékű telek) a kedvezmény mértéke beépítetlen telek esetén 70 %, épülethez tartozó telekrész esetén 75 %.

A módosítás az építményadóhoz hasonlóan a telekadóban is, az üdülőövezetben található telkekre az általánostól eltérő, beépített és beépítetlen telkekre egységesen 100,-Ft/m<sup>2</sup> összegű adómértéket állapít meg, mely adómérték esetében a %-os kedvezmények nem érvényesíthetők.

A 0 %-os beépítési mértékű beépített telek esetében a beépített telek esetében a 350,-Ft-os általános adómértékkel számított adóból járó 75 %-os kedvezménnyel a magánszemélyek négyzetméterenként 75,-Ft,-ot fizetnek, mely 25 %-al kevesebb mint az üdülőövezetre megállapított új adómérték, a 25 %-os adókedvezmény biztosítja, hogy a fizetési kötelezettség ez esetben se növekedjen.

5. §-hoz: Szövegpontosítást tartalmaz.

6. §-hoz: A hatályba lépésről rendelkezik.

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

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

#### Építményadó

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 jelenlegi módosítás arra tesz javaslatot, hogy a kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet alapján üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanon fekvő üdülőkre az általános adómértékhez képest kedvezőbb adómértéket állapítson meg a rendelet.

A csökkentett adómérték kizárólag az ezen övezetbe tartozó üdülőket érinti. A Htv. 52. § 20. pontja szerint üdülő az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény, ugyanezen § 6. pontja szerint üdülőnek tekinthető az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárattal ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely azzal felel meg a 20. pont szerinti üdülőnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel.

A módosítás a fenti épületek esetében a négyzetméterenkénti 2.190,-Ft-os általános adómértékhez képest alacsonyabb, 1.600,-Ft-os adómértéket határozna meg, és a magánszemélyek az általánosan járó 17 %-os kedvezmény helyett ezen épületekre 75 %-os kedvezményt kapnának. Ez ténylegesen a jelenleg hatályban lévő rendeletünk szerinti 1817,7 Ft/m<sup>2</sup> adómérték helyett 400 Ft/m<sup>2</sup> csökken.

Az általánostól eltérő adómérték, illetve a magasabb kedvezmény kizárólag az üdülőövezetben található üdülőkre vonatkozna, pl. a garázsokra, tárolókra, gazdasági épületekre továbbra is az általános adómérték, illetve a magánszemélyek 17 %-os kedvezménye maradna érvényben.

#### Telekadó

Telekadót az Önkormányzat illetékességi területén lévő telek után kell fizetni. Az adó mértéke 2020. január 1-től beépítetlen telek esetén 350 Ft/m<sup>2</sup>; az épülethez tartozó telekrész esetén 300 Ft/m<sup>2</sup>. A magánszemélyeknek beépítetlen telek esetében 30 % kedvezményt, épülethez tartozó telek esetében 33 % adókedvezményt biztosít a rendelet, az azon övezetbe tartozó telek után, ahol a legnagyobb beépítési mérték 0 % (a továbbiakban: 0 %-os beépítési mértékű telek) a kedvezmény mértéke beépítetlen telek esetén 70 %, épülethez tartozó telekrész esetén 75 %.

magánszemélyek	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó	
	módosítás előtt (Ft) kedvezményekkel csökkentett tényleges adómérték	módosítás után (Ft)
beépítetlen telek	245	100
beépített telek	201	100
0 %-os beépítési mértékű beépítetlen telek	105	100

0 %-os beépítési mértékű beépített telek	75	75
--	----	----

4. számú táblázat

nem magánszemélyek	1 m <sup>2</sup> -re fizetendő adó	
	módosítás előtt (Ft)	módosítás után (Ft)
beépítetlen telek	350	100
beépített telek	300	100

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

A rendelet alkotásnak környezeti és egészségi következményei nincsenek.

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

A rendelet megalkotásának számottevő adminisztratív hatása a rendelettel érintett tulajdonosok fizetési kötelezettségét érintő módosításokkal összefüggésben jelentkezik. A módosítással érintett adóalanyoknak egyeztetnie szükséges az adóhatósággal, hogy van-e adatbejelentési kötelezettsége, az adóhatóságnak pedig az adatbejelentések alapján határozatot kell hoznia.

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

Amennyiben a rendeltmódosítás elmarad, maradnak a jelenleg hatályos adómértékek.

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

Az alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek a Polgármesteri Hivatalban adottak. A kieső adóbevételek pótlására a felderítésből befolyó többletadóbevétel fedezetet nyújt.