



Budapest Főváros VI. kerület
Tereźváros Önkormányzatának Polgármestere

„Nyílt ülés”

**Előterjesztés
a Képviselő-testület 2025. november 27-i rendes ülésére**

Tárgy: Javaslat egyes helyi adó rendeletek módosítására.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Alaptörvényen nyugvó helyi adóztatás, a helyi adók rendszere az önkormányzatok gazdasági önállósulásának egyik eszköze. E felfogás a települési önkormányzat számára lehetőséget teremt a helyi szuverén adóztatási jog gyakorlására, s ezzel együtt a helyi adópolitika kialakítására.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás és rendelkezés szerint a települési (községi, városi, fővárosi és kerületi) önkormányzat képviselő-testülete (a továbbiakban: önkormányzat) rendelettel az illetékességi területén helyi adókat (a továbbiakban: adót), valamint települési adókat vezethet be.

A közfeladatok helyi sajátosságokhoz és igényekhez igazítható ellátása elengedhetetlenné teszi az önkormányzatok önálló gazdálkodásának megteremtését. Ennek egyik eszközét a helyi adók jelentik, melyet a helyi önkormányzatok illetékességi területükön vezethetnek be.

A Htv. 2. §-a szerint az önkormányzat adómegállapítási joga az e törvényben meghatározott adóalanyokra és adótárgyakra terjed ki.

A Htv. 7. § g) pontja alapján az önkormányzat 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.

Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5081/2012. határozatában megfogalmazottak szerint:

- Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5017/2012. határozatában rámutatott arra „az adó közjövedelem, amely részben megteremti az állam és a közszolgáltatások anyagi alapját, részben pedig gazdaságpolitikai eszköz, mivel direkt vagy indirekt módon befolyásolja, orientálja a gazdasági élet szereplőinek magatartását”

Az adó a helyi közhatalom kezében is eszköz: részben forrást képez az önkormányzat gazdálkodásához, közfadatai ellátásához, részben az adókievetésnek lehetnek gazdaságossági, szociálpolitikai, helyi politikai, a költségvetési egyensúlyt szolgáló, avagy egyéb hatásai az önkormányzat működésére. E szempontok jelennek meg akkor, amikor a helyi önkormányzat mérlegeli a helyi adó bevezetését, dönt arról, hogy a helyi adók melyikét, mikortól, milyen körben és milyen részletszabályokkal vezeti be.

- A teherbíró képességhez igazodó közteherviselés Alaptörvény XXX. cikkében megfogalmazott kötelezettsége – az Alkotmánybíróság arányos közteherviseléshez kapcsolódó gyakorlata alapján – többek között magában foglalja az adómérték arányosságát. Jóllehet a (helyi) jogalkotónak nagy a szabadsága abban, hogy milyen módon kötelezi az adóalanyokat a közterhekhez való hozzájárulásra, vagyoni típusú adók esetében azonban az



Polgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.

1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 342-0502, 351-7967

www.terezvaros.hu

polgarmester@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK

KRID: 443859706

adó mértéke nem vezethet az adó tárgyának elvonásához, illetve azzal kapcsolatos aránytalansághoz. A teherbíró képességet meghaladó, a vagyont elvonó, konfiskáló jellegű az az adó, amely mértékénél fogva és az adó tárgyát képező vagyontömeghez képest súlyosan aránytalan. Az ilyen adó elveszti az adóhoz, mint jogintézményhez kapcsolódó jellegzetességeit, és lényegében szankciónak tekinthető, amely az adó intézményével összeegyeztethetetlen.

- A helyi önkormányzat mérlegelési jogkörében alkotja meg adókiegészítésre vonatkozó szabályozását, amelynek a törvényi szabályok, ezen belül különösen a Htv. rendelkezései szabnak korlátokat. A helyi közhatalom törvényben meghatározott körben, és meghatározott forrásokra tekintettel vethet ki adót. A Htv. - az Alaptörvény teherbíró képesség figyelembevételére vonatkozó előírása mellett további - korlátokat állít az adóalanyok meghatározott körére, az adómérték megállapításának módjára, maximumára, illetve az adópolitika alakításában lényeges szerepet betöltő kedvezmények, és mentességek esetében is.

A fentiekre figyelemmel, a lakosság széles körét érintő, magánszemélyek tulajdonában lévő és a tulajdonosaik által életvitelszerűen lakott lakások esetében továbbra is biztosítjuk az adómentességet.

Az önkormányzat joga és egyben kötelessége is, hogy az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan állapítsa meg a Htv-ben meghatározott adómaximumra tekintettel.

A Htv.) 6. §-ának c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy 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. 7. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál.

I. Építményadó

Htv. hivatkozott rendelkezése szerint tehát építményadóban az adómaximum (a Htv-ben rögzített felső adómérték szorozva 1,047-tel, 1,068-cal, 1,036-tal, 1,039-cel, 1,08-cal, 1,061-el, 1,042-vel, 1,049-cel, 1,039-cel, 1,057-tel, 1,017-tel, 0,998-cal, 0,999-cel, 1,004-gyel, 1,024-gyel, 1,028-cal, 1,034-gyel, 1,033-mal, 1,051-gyel, 1,145-tel, 1,176-tal valamint 1,037-tel)) **2026. január 1-jétől 3.059,3 Ft/m².**

Az építményadóról szóló 35/1995. (XII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) évente felülvizsgálatra kerül, értékeljük a szabályozás alkalmazásának tapasztalatait és amennyiben szükséges úgy annak módosítására teszünk javaslatot.

1. A jelenleg hatályos Rendeletben az építményadó mértéke:

- az általános adómérték 2.700,-Ft/m²/év
- a szálláshelyek és az eltérő nyitvatartású üzletek esetében az adómérték 2.900,-Ft/m²/év,
- azon magánszemélyek tulajdonában levő lakások esetében, melyeket életvitelszerűen ott lakás céljára használnak, de a lakásban bejelentett székhely, telephely, fióktelep is működik, az adómérték 200.- Ft/m²/év.

Áttekintve és elemezve a 2026. költségvetési év gazdasági kilátásait, az adóztatás egyszerűsítése mellett, az önkormányzat költségvetés bevételi forrásai szinten tartására,

2026. évre javaslom a Htv. szerinti adómaximumot el nem érően, egy adómérték alkalmazását 3.000,-Ft/m² mértékben, megtartva az életvitelszerűen lakott lakások esetében a székhelyként történő használat esetén a 200,-Ft/m² adómértéket.

2. A Képviselő-testület a lakhatási válság enyhítését célzó intézkedéseken belül 2025. január 1. napjától a hosszú távú lakáskiadást építményadó-kedvezményrel ösztönözi. AZ ösztönzés növelése érdekében 2026. január 1-től javaslom az adókedvezmény mértékét 50 %-ról 75 %-ra emelni.

Az adókedvezmény mértékének emelésén túl, további lakhatási válság enyhítését célzó elemként javaslom a 75 %-os adókedvezményt igénybevételi lehetőséget kiterjeszteni azon magánszemély tulajdonban lévő lakásokra is, amelyeket a tulajdonosaik a Fővárosi Önkormányzat Lakásügynökségén keresztül adnak hosszú távra bérbe.

II. Telekadó

A Htv. 6. §-ának c) pontja alapján telekadóban **2026. január 1. napjától az adómaximum 556,2 Ft/m²**. A jelenleg hatályos telekadóról szóló 26/2015. (XI.19.) önkormányzati rendelet szabályozása szerint az adómérték 536,-Ft/m².

Az önkormányzat költségvetés bevételi forrásai növelésére javaslom 2026. január 1-től a telekadó mértékét 556,-Ft/m² összegben megállapítani.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény V. Fejezet A közteherviselés alapvető szabályai, a pénzügyi joghátránnyal járó jogkövetkezményre és a Stabilitási Megtakarítási Számlára vonatkozó szabályok, 8/A. A közterhek alfejezet 32. §-a szerint „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.” E jogszabályhely alapján a 2026. évet érintő helyi adóra vonatkozó döntéseket 2025. november hónapban szükséges meghozni.

Kérem a T. Képviselő-testület támogatását a rendeletek módosítására.

Javaslat rendeletalkotásra:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a/2025.(XI.....) önkormányzati rendeletét egyes helyi adó rendeletek módosításáról az 1. számú melléklet szerint.

**Felelős: Soproni Tamás polgármester (aláírás tekintetében)
dr. Mogyorósi Sándor jegyző (aláírás és kihirdetés tekintetében)**
Határidő: azonnal

Budapest, 2025. november 14.

**Soproni Tamás
polgármester**



A rendelet elfogadásához az Möt. 50. §-a alapján minősített többség szükséges.

Mellékletek:

1. Rendelettervezet
2. Indokolás
3. Előzetes hatásvizsgálat
4. Hatályos építményadó rendelet
5. Hatályos telekadó rendelet

Előterjesztést készítette: Virágh Zoltán főosztályvezető

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:

- Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Költségvetési szempontból látta: Romhányi Ildikó főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta: dr. Hózsa István osztályvezető
dr. Mogyorósi Sándor jegyző
dr. Vilics Csilla aljegyző

