

ADÓ FŐOSZTÁLY

Ügyintéző: Baranyiné Joó Irén
Tel: 87-29-178

dr. Lehoczky Balázs
Jegyző részére

Tisztelt Jegyző Úr!

2026. évi költségvetési javaslat a helyi adók tekintetében a következő:

KÖZHATALMI BEVÉTELEK:

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. november 27-i ülésén tárgyalja a helyi adókról szóló 20/2019. (XI.28.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló előterjesztést. A 2026. évi költségvetési javaslat a jelenleg hatályos rendeletben szabályozottak alapján történik.

Építményadó:

Építményadó előirányzat 2025-ben 2.350.000.000.-Ft, a befolyt adóbevétel 2025. október 31-ig 2.376.321.664.-Ft.

Építményadó javasolt előirányzat: 2.370.000.000.- Ft

A 2026. évre előzetesen tervezett előirányzat meghatározásánál az alábbi szempontok lettek figyelembe véve:

- Az összes várható előírás összege jelenleg **2.320.163.395.-Ft**, ebben kb. **60.000.000.-Ft** értékben felszámolás alatt álló cégek előírása szerepel, ebből adóbevétel nem várható.
- A tervezett **2.370.000.000.-Ft** 100%-os adóbeszedést jelent. Mindenképpen számolni kell az olyan tulajdonosváltással, ahol az új tulajdonosok nem tartoznak a helyi adókról szóló törvény hatálya alá (magyar állam, egyházi jogi személy). A tulajdonosváltás adóalap

csökkenést, adókiivetés törlését eredményezi. Az adóköteles ingatlanok tulajdonjogának állami tulajdonba vétele, elmaradt adóbevételt eredményezhet 2026 évben.

- Az összes hátralék a 2025. október 31-i zárasi összesítő alapján 226.895.741.-Ft. Ebből nem folyamatos adózók hátraléka (felszámolás alatti, megszűnt, elhunyt adózók) 164.600.471.-Ft, amely megtérülésére reális esély nincs. A még nem esedékes hátralék összege 22.984.790.-Ft. A végrehajtási eljárás hatékonyságának eredményeként az **előző évek** beszedett **hátralékából** számottevő nagyságrendű **bevétel növekedés már nem várható.**
- **Adótárgy felderítési eljárás** keretében új, nagy összegű előírásra már ebben az évben sem került sor, ezért ebből származó **nagyobb bevétel realizálás szintén nem várható.**

A várható adóbevétel nagyságrendben eltérhet mind pozitív, mind negatív irányba, mert jelenleg csak becsléssel lehet megállapítani azon bevétel nagyságát, amely az adóköteles adótárgyak után benyújtott adatbejelentők feldolgozása után kivetett építményadó előírást jelenti, és az ebből származó befizetett adóforintokat.

Az adóhatóság eredménye 2021-2025.10.31.-ig, az adatok ezer forintban értendők.

Építményadó	2021	2022	2023	2024	2025.10.31.
Költségvetési előirányzat	2.400.000 módosított előirányzat	2.450.000 módosított előirányzat	2.490.000 módosított előirányzat	2.490.000 módosított előirányzat	2.350.000
Teljesülés	2.447.456	2.499.654	2.464.029	2.462.230	2.376.322
Teljesülés százaléka	102	102	99	99	101
Adóbeszedési terv	2.734.763	2.706.734	2.634.920	2.638.428	2.575.810
Teljesülés	2.444.430	2.487.664	2.442.686	2.460.043	2.367.834
Teljesülés százaléka	89	92	93	93	92

Telekadó:

A telekadó előirányzat 2025-ben 260.000.000.-Ft, a befolyt adóbevétel 2025. október 31-ig 233.884.015.-Ft.

- **Az összes várható előírás összege a nyilvántartás alapján 238.151.825.-Ft.**

Javasolt előirányzat: 225.000.000.- Ft

A 2026. évre előzetesen tervezett előirányzat meghatározásánál az alábbi szempontok lettek figyelembe véve:

- A telekadó 2016. január 1-től lett bevezetve a kerületben. Megfigyelhető, hogy folyamatosan csökken a be nem épített adóköteles ingatlanok száma. **Egyre több használatbavételi engedély kerül kiadásra a beépítést követően a felépített építményre, ezért a telekadó fizetési kötelezettség megszűnik.**
- **Az ingatlanok beépítésének arányával csökkenő tendenciát mutat a telekadóból származó bevétel nagysága.**
- A telekadó tekintetében is számolni kell az olyan tulajdonosváltással, ahol az **új tulajdonosok nem tartoznak a helyi adókról szóló törvény hatálya alá (magyar állam, egyházi jogi személy).** A tulajdonosváltás **adóalap csökkenést, adókivetés törlését eredményezi.** Az adóköteles ingatlanok tulajdonjogának állami tulajdonba vétele kapcsán, (két nagy beruházás van folyamatban jelenleg a kerületben) az adóhatóság már most számol újabb olyan tulajdonosváltással, amely **adóalap csökkenést, adókivetés törlést, valamint elmaradt adóbevételt eredményezhet 2026 évben.**
- Az összes hátralék a 2025. október 31-i zárasi összesítő alapján 17.466.047.-Ft. Ebből nem folyamatos adózók hátraléka (felszámolás alatti, megszűnt, elhunyt adózók) 6.075.751.-Ft, amely összeg megtérülésére reális esély nincs. A még nem esedékes hátralék összege 3.057.699.-Ft. A hátralék állomány alacsony nagyságára tekintettel a végrehajtási eljárás hatékonyságának eredményeként az **előző évek beszédett hátralékából bevétel növekedés már nem várható.**

- **Telekadó adótárgyak felderítési eljárása az üres telek vonatkozásában megtörtént,** ugyanakkor jelentős adóalap növekedés 2026. évre nem keletkezik, csekély mértékű az adóhátralék összege, ezért nagyobb bevétel növelésére már nem látok reális esélyt.

A várható adóbevétel nagyságrendben eltérhet mind pozitív, mind negatív irányba, mert jelenleg csak becsléssel lehet megállapítani azon bevétel nagyságát, amely az adóköteles adótárgyak után benyújtott adatbejelentők feldolgozása után kivetett telekadó előírást jelenti, és az ebből származó befizetett adóforintokat.

Az adóhatóság eredménye 2021-2025.10.31.-ig, az adatok ezer forintban értendők.

Telekadó	2021	2022	2023	2024	2025.10.31.
Költségvetési előirányzat	281.000 módosított előirányzat	270.000 módosított előirányzat	265.400 módosított előirányzat	265.000 módosított előirányzat	260.000
Teljesülés	267.571	264.517	289.614	268.026	233.884
Teljesülés százaléka	95	98	109	101	90
Adóbeszedési terv	295.140	270.625	292.395	276.533	273.532
Teljesülés	290.057	266.425	287.549	270.607	257.970
Teljesülés százaléka	98	98	98	98	94

Idegenforgalmi adó:

Az idegenforgalmi adó előirányzat 2025-ben 145.000.000.-Ft, a befolyt adóbevétel 2025. október 31-ig 168.266.283.- Ft.

- **Az összes adóköteles vendégéjszaka a nyilvántartás alapján 273.918 db.**

Az idegenforgalmi adó bevétel növekedése nem jelent 2026 évben eltöltött vendégéjszakák számának növekedést. Az adóbevétel növekedés ebben az évben abból adódott, hogy volt olyan idegenforgalmi adóalany, aki az elmúlt években nem tett eleget idegenforgalmi adó bevallási kötelezettségének. A mulasztást az adóhatóság feltárta, az adóhatóság felszólítására a benyújtott bevallások feldolgozásra kerültek. Visszamenőleges előírássra 10.686.894.- Ft idegenforgalmi adó bevétel érkezett.

Az idegenforgalmi adó hátralék összege 2025. október 31-i zárási összesítő alapján 197.851.- Ft.

Javasolt előirányzat: 160.000.000.- Ft

Az adóhatóság eredménye 2021-2025.10.31.-ig, az adatok ezer forintban értendők.

Idegenforgalmi adó	2021	2022	2023	2024	2025.10.31.
Költségvetési előirányzat	41.000 módosított előirányzat	110.000 módosított előirányzat	140.000 módosított előirányzat	140.000 módosított előirányzat	145.000
Teljesülés	46.676	139.594	168.915	206.903	168.266
Teljesülés százaléka	114	127	121	148	116
Adóbeszedési terv	50.978	141.997	180.589	214.161	167.441
Teljesülés	45.603	141.366	168.673	206.755	167.400
Teljesülés százaléka	89	99	93	97	100

Egyéb előirányzatok:

Pótlék javasolt előirányzat **10.000.000.- Ft**
Adóbírság javasolt előirányzat **30.000.000.- Ft**
(Korábbi évek adatai, valamint a befolyt bevételek alapján.)

Szabálysértésből bevétel ebben az évben eddig nem érkezett, összesen 8 db adóalanynak a hátraléka behajthatatlan, törlésére az elévülési szabályok alapján van lehetőség. Ilyen jogcímen új megkeresés nem érkezik, ezért bevétel tervezésére jelenleg javaslatot nem teszek.

EGYÉB MUNKAVÉGZÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ JUTTATÁS:

A 45/2015. (X.21.) számú az önkormányzati adóhatósági feladatokat ellátó köztisztviselők anyagi érdekeltségi rendszeréről szóló rendelet alapján az adók kezelése és a bevételi tervek teljesülése érdekében **30.000.000.-Ft adójutalék** tervezését javaslom. (Az összeg az adójutalékban részesülő köztisztviselők kb. két havi bérkeretét jelenti.)

DOLOGI KIADÁSOK:

Adófeladatokhoz kapcsolódó végrehajtási költségek:

Javasolt előirányzat: 100.000.-Ft

Adóinformációkhoz kapcsolódó adatlekérdezések:

Javasolt előirányzat: 100.000.-Ft

Egyéb üzemeltetési szolgáltatás:

A QR-kód nélküli készpénz átutalási megbízásokat átmeneti időszakig még fel lehet használni, ezért ebben az évben még a csomagolási és postázási feladatokat az Adó Főosztály látta el. A postázási feladatok kiszervezése folyamatosan napirenden van, szerződés megkötésére költségtakarékosság szempontjából ebben az évben sem került sor. Az EPDB Nyomatatási Központ Zrt. által küldött előzetes árkalkuláció alapján a küldemények előállítási költségével, valamint a postaköltség összegével célszerű számolni a 2026. évi költségvetésben.

Javasolt előirányzat: 2.000.000.-Ft

Budapest, 2025. november 12.

Tisztelettel:



Baranyiné Joó Irén
Baranyiné Joó Irén
főosztályvezető