

T-159/2025.

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata
Polgármester

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

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Döntés az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben (továbbiakban: Htv.) foglaltak szerint a helyi önkormányzatok rendeletének módosításáról a Képviselő-testület dönthet.

A Htv. az építményadó mértékét 1100 Ft/m² mértékben maximalizálja, és erre alkalmazható minden évben az ún. valorizációs szorzóval történő emelés. A vonatkozó rendelkezések alapján 3,7 %-kal emelhető az építményadó mértéke, mely alapján 2026. január 1-jétől 3059,3 Ft/m² adómaximum állapítható meg.

Ennek megfelelően az adó mértéke az olyan, a kereskedelemről szóló törvény szerinti vendéglátás célját szolgáló épület, épületrész után, amelyik éjjel után is nyitva tart, a szerencsejáték szervezéséről szóló törvényben meghatározottak szerint játékkaszinó, játékterem célját szolgáló épület, épületrész után 2026 január 1-jétől 3059 Ft/m²/év. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvényben meghatározottak szerint pénzváltási tevékenység célját szolgáló épület, épületrész, valamint a kereskedelemről szóló törvény szerinti vendéglátás célját szolgáló (ide nem értve az éjjel után nyitvatartó vendéglátóhelyet) épület, épületrész esetén 2736 Ft. Kereskedelmi üzlet, bolt, abc, áruház, üzletház, iroda, műterem, garázs esetén 2632 Ft/m²/év, szállásépület esetén 2534 Ft/m²/év, lakás (gazdasági társaság tulajdonában lévő) és egyéb nem lakás céljára szolgáló épület esetén 2416 Ft/m²/év. A hosszú távú lakásbérbeadási tevékenység adómértéke 1015 Ft/m²/év.

A rendeletmódosítás másik célja az építményadóra vonatkozó rendelkezések pontosítása annak érdekében, hogy az adóalanyok jogkövetése könnyebbé váljon. Ennek érdekében értelmező rendelkezések bevezetését javasoljuk.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosítását szíveskedjék megtárgyalni és elfogadni.

Az előterjesztést véleményezésre megküldöm a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság, valamint a Pénzügyi Bizottság részére.

Kérem a Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság részére

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadását a mellékelt rendelettervezet szerint.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Határozati javaslat a Pénzügyi Bizottság részére

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadását a mellékelt rendelettervezet szerint.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

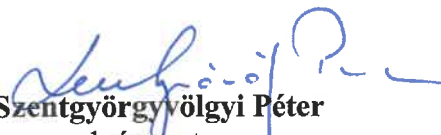
Kérem a tisztelt *Képviselő-testületet* az alábbi rendeletalkotási javaslat elfogadására.

Rendeletalkotási javaslat a Képviselő-testület részére

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosítását a mellékelt rendelettervezet szerint megalkotja.

(Döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest, 2025. 11. 20.

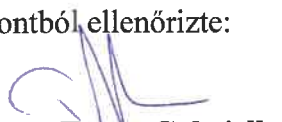

Szentgyörgyvölgyi Péter
polgármester

Egyetért:



dr. Balla Valéria
alpolgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Tusor Gabriella
jegyző

Melléklet:

- rendelettervezet
- indokolás
- hatásvizsgálat

**Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet célja az építményadóra vonatkozó rendelkezések pontosítása, az adó mértékének módosítása annak érdekében, hogy az önkormányzat közfeladatainak, az V. kerületi lakosság közszolgáltatásokkal való ellátásának helyi sajátosságokhoz, igényekhez igazodó megvalósításához az önkormányzat önálló és stabil gazdálkodása biztosított legyen.

[2] Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (2) bekezdésében és 43. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás 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. §

Az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet a 2/A. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„Értelmező rendelkezések”

2. §

Az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet a következő 2/A. §-sal egészül ki:

„2/A. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Életvitelszerű lakásként használt ingatlan:* az adóalany olyan lakása, ahol ő vagy közeli hozzátartozója az életviteléhez szükséges tevékenységeket, így különösen étkezés, főzés, mosás, családi élet szervezése, közüzemi szolgáltatások igénybe vétele, elérhetőségi címként megjelölése legalább az érintett adóév január 1. napjától rendszeresen, legjellemzőbben folytatja.
2. *Életvitelszerű használat igazolása:* az életvitelszerű lakóhelyet az adóalany, illetve adófizetésre kötelezett magánszemély nyilatkozattal és az ezt alátámasztó dokumentumokkal igazolja.
3. *Nem lakás célú használat:* épület, épületrész bevétel-, nyereség-, jövedelemszerzés érdekében történő használata, vagy azzal kapcsolatban költség elszámolása, illetve ha, a lakás életvitelszerű lakhatás céljára ellenérték fejében kerül bérbeadásra, továbbá irodaként van hasznosítva vagy használva.
4. *Bérbeadott lakás:* bérleti vagy használati szerződés alapján, a magánszemély bérbeadó Htv. 52. § 8. pontja szerinti - a jegyző által vezetett szálláshely-nyilvántartásában nem szereplő – lakásának bérlő részére kizárólag lakás céljára szolgáló használatra vonatkozó átengedése.”

3. §

Az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

Az adó alanya a Htv. 12. §-ában meghatározottak köre.”

4. §

(1) Az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Htv. 13. §-ában felsoroltakon túl mentes az adó alól a magánszemély tulajdonában álló, üzleti célt nem szolgáló, a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban lakásként megnevezett ingatlan, feltéve, ha azt kizárólag életvitelszerűen lakhatás céljára használják.”

(2) Az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Nem illeti meg mentesség a magánszemély tulajdonos adóalanyt, amennyiben a tulajdonában lévő ingatlanára vonatkozóan rendelkezik vagy rendelkeznek az Ipari és Kereskedelmi Osztály által kiállított magán vagy egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenysége bejelentésének megfeleléséről szóló igazolással.”

5. §

Az építményadóról szóló 46/2007. (XI. 13.) önkormányzati rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. §

(1) Az adó évi mértéke:

- a) az olyan, a kereskedelemről szóló törvény szerinti vendéglátás célját szolgáló épület, épületrész után, amelyik éjjel után is nyitva tart, továbbá az éjjel után is nyitva tartó szeszesített forgalmazó kereskedelmi üzlet, valamint a szerencsejáték szervezéséről szóló törvényben meghatározottak szerint játékkaszinó, játékterem célját szolgáló épület, épületrész esetén az adó mértéke 3059 Ft/m²/év,
- b) a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvényben meghatározottak szerint pénzváltási tevékenység célját szolgáló épület, épületrész, valamint a kereskedelemről szóló törvény szerinti vendéglátás célját szolgáló (ide nem értve az a) pontban felsoroltat) épület, épületrész esetén 2736 Ft/m²/év,
- c) kereskedelmi üzlet (ide nem értve az a) pontban felsoroltat), bolt, abc, áruház, üzletház, iroda, műterem, garázs esetén 2632 Ft/m²/év,
- d) szállásépület, épületrész esetén 2534 Ft/m²/év,
- e) lakás és egyéb, az a)-d) pontban fel nem sorolt nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész esetén 2416 Ft/m²/év,
- f) magánszemély adóalany lakásbérbeadási tevékenysége esetén 1015 Ft/m²/év.

(2) Az adó mértéke a magánszemély vagy jogi személy tulajdonában álló a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban lakásként megnevezett ingatlan esetében a használat, hasznosítás jellege szerint kerül megállapításra különösen iroda, rendelő, üzlet esetében.”

6. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Általános indokolás

A rendelet célja az építményadóra vonatkozó rendelkezések pontosítása, az adó mértékének módosítása annak érdekében, hogy az önkormányzat közfeladatainak, az V. kerületi lakosság közszolgáltatásokkal való ellátásának helyi sajátosságokhoz, igényekhez igazodó megvalósításához az önkormányzat önálló és stabil gazdálkodása biztosított legyen.

Az adóigazgatási eljárás során sok problémát okozott, hogy a helyi adórendelet nem tartalmaz értelmező rendelkezéseket, azaz nem volt meghatározva az életvitelszerű lakáshasználat, a nem lakás célú lakáshasználat, valamint a bérbeadott lakás fogalma. A tervezet ezt pótolja, így a jövőben számos jogértelmezési probléma elkerülhető lesz.

A rendeletmódosítás javaslatot tesz az építményadó emelésére. A tételes helyi adómértékek esetén a valorizált (a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal-változással évenként növelt) adómaximum 2026-ban épület, építményadó esetén 3059,3 Ft/ m² lehet.

A rendelkezések pontosítása után kialakuló építményadó rendelet jobban segíti az adózók átláthatóbb jogszabály ismeretét, valamint a jogalkalmazó hatékonyabb, kockázatmentesebb feladatellátását.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A rendelet kiegészül az értelmező rendelkezésekkel és a hozzá tartozó alcímmel.

Négy lényeges, a jogalkalmazói tevékenység során egyre gyakrabban felmerülő fogalom értelmező rendelkezésként történő meghatározására kerül sor.

Az életvitelszerű lakáshasználat a magánszemély építmény adójánál az alanyi adómentességre vonatkozik, s akkor van jelentősége, amikor az adóalany több lakással rendelkezik oly módon, hogy a lakások közül legalább egy az V. kerületben található. A jogalkalmazás során számos esetben fordult elő, hogy egy vidéki lakóhellyel rendelkező, de a V. kerületben is ingatlanulajdonos adózó, hogy mentességre legyen jogosult, nyilatkozott a V. kerületi életvitelszerű lakáshasználatról. A jövőben mentesség csak a fogalom-meghatározásban írottak megvalósulása esetén és a szükséges igazolás és dokumentumok bemutatásával biztosítható.

A nem lakás célú használat fogalom-meghatározását indokolta, hogy az adóalanyok számára egyértelmű legyen, hogy amennyiben lakásként bejegyzett ingatlanukat hasznosítják (például ügyvédi iroda működik benne), építményadó fizetési kötelezettségük keletkezik.

A bérbeadott lakás fogalmának bevezetése abból a célból történt, hogy nyomatékosan elválasztható legyen a rövid távú lakáskiadás (azaz szálláshely-szolgáltatás) a hosszú távú lakáskiadástól.

A 3. §-hoz

Szövegpontosításra kerül sor a helyi adókról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban.

A 4. §-hoz

A rendelkezés a mentességi szabályok pontosítását tartalmazza.

Az 5. §-hoz

Az építményadó mértékével kapcsolatosan az adó mértékének változása miatt szükséges módosítás.

A 6. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 46/2007. (XI.13.) önkormányzati rendelet módosításához

A tervezett jogszabálmódosítás hatásai:

- 1. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A rendelet célja az építményadóra vonatkozó rendelkezések pontosítása, az adó mértékének módosítása annak érdekében, hogy az önkormányzat közfeladatainak, az V. kerületi lakosság közszolgáltatásokkal való ellátásának helyi sajátosságokhoz, igényekhez igazodó megvalósításához az önkormányzat önálló és stabil gazdálkodása biztosított legyen.
- 2. A tervezett jogszabálmódosítás társadalmi, környezeti és egészségi következményei:** Az építményadó, mint vagyonadó növekedése a legcsekélyebb mértékben torzítja a gazdaság növekedését, mivel nem igazán befolyásolja a munkaerő-piaci és beruházási döntéseket. Környezeti és egészségi következményekkel nem jár.
- 3. Költségvetési hatás:** Mérhető. Bevételnövelő hatása van.
- 4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** A rendeletben foglaltak végrehajtása növeli az adminisztratív terheket, mivel az érintett adózóknak új határozatot szükséges küldeni az adómérték változásáról.
- 5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti feltételek:** a meglévő keretek között biztosítottak.

