

166/2019.

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

---

*Készült a 2019. december 11. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.  
Készítette: Szita Andrásné adó ügyosztályvezető*

**Tárgy:** Javaslat az építményadóról szóló 26/2017.  
(X.25) önkormányzati rendelet módosítására

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) a BP/1010/00121-4/2019 számon szakmai segítségnyújtás tárgyú, a Budapest Főváros XVI. kerület jegyzője számára megküldött levelében jelezte, hogy álláspontja szerint az építményadóról szóló 26/2017. (X.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4.§ (1) bekezdésében felsorolt, és az adó mértékét szabályozó rendelkezések félreérthetőek, ezért indokolt annak pontosítása.

Az átiratban foglaltak szerint:

- a Képviselő-testület rendeletének az adómérték megállapításánál a Ft/m<sup>2</sup>/év meghatározásnak szerepelnie kell ahhoz, hogy az önkormányzati rendelet mind a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény rendelkezéseivel összhangban legyen, mind pedig annak belső koherenciája biztosított legyen.
- felhívta továbbá a jegyző figyelmét arra, hogy az önkormányzati rendeletekkel szemben az egyértelmű normatartalom alapvető követelmény.

A Kormányhivatal a fentebb részletezett előzmények alapján felkérte a jegyzőt az önkormányzati rendelet megfelelő módosítására irányuló előterjesztés elkészítésére.

A Kormányhivatal ezt megelőzően már többször vizsgálta a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) építményadóról szóló 26/2017. (X.25.) önkormányzati rendeletét, legutóbb pl. 2019 tavaszán.

A Kormányhivatal a 2019 tavaszán folytatott vizsgálata során a Rendelet 4.§ (2) bekezdését ítélte jogsértőnek, és kérte annak hatályok kívül helyezését. Akkor nem kifogásolta az adómértékek alkalmazásával kapcsolatos félreérthetőséget.

A fentebb ismertetett előzmények indokoltá teszik az építményadó rendelet felülvizsgálatát és annak módosítását.

Mint ahogyan az előterjesztésből is kiderül, idén sem tervezzük az adók emelését. Így 2020-ban is a Kelet-budapesti régióban, de talán egész Budapesten a legalacsonyabb építmény- és telekadó a XVI. kerületben lesz.

Az építményadóról szóló Rendelet módosítása okán előterjesztőként még annyit kívánok hozzáfűzni, hogy az önkormányzati ASP rendszerről szóló 257/2016. (VIII. 31.) Korm. rendeletben foglaltak alapján 2019 áprilisában az Önkormányzat Adóhatósága is áttért az ASP - adószakrendszer használatára. A közel háromnegyedéves gyakorlati használat során felmerült tapasztalatok alapján indokolt az építmény és telekadó rendelet komplex, hatástanulmánnyal alátámasztott felülvizsgálata, majd átdolgozása, és a lefolytatott egyeztető tárgyalások eredményeként 2021. január 1. napjával történő bevezetése.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendeleti, valamint a határozati javaslat elfogadására!

**Rendeleti javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az építményadóról szóló 26/2017 (X.25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló...../2019. (12.11.) önkormányzati rendeletét.

Határidő: 2019. december 20.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása minősített többséget igényel az Mötv. 50. §-a, valamint az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

**Határozati javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert és a jegyzőt, hogy az építmény adóról és telekadóról szóló önkormányzati rendeleteket vizsgálja felül és a rendelet-tervezeteket a szükséges előzetes hatástanulmányokkal és a szakmai kamarákkal lefolytatott egyeztetések eredményével együtt a 2020. novemberi ülésre terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: 2020. november 30.

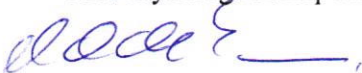
Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2019. december 2.



Kovács Péter  
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



dr. Csomor Ervin  
jegyző

**Tárgyalja: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság**

**Melléletek:**

1. Rendelet-tervezet
2. A Budapest Főváros Kormányhivatal BP/1010/00121-4/2019. iktató számú levele

## Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének

### .../2019. (12.11.) önkormányzati rendelete

#### az építményadóról szóló 26/2017. (X. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) és (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### 1. §

Az építményadóról szóló 26/2017. (X. 25.) önkormányzati rendelet 4.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § a) az ingatlan-nyilvántartás szerint belterületen fekvő építmény vonatkozásában:

aa) 0-20 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 0,- Ft/m<sup>2</sup>/év,

ab) 21-50 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 600,- Ft/m<sup>2</sup>/év,

ac) 51-100 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 700,- Ft/m<sup>2</sup>/év,

ad) 101-500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 800,- Ft/m<sup>2</sup>/év,

ae) 501-10000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 1200,- Ft/m<sup>2</sup>/év,

af) 10 000 m<sup>2</sup> feletti hasznos alapterületű építmény esetén 1500,- Ft/m<sup>2</sup>/év.

b) az ingatlan-nyilvántartás szerint külterületen fekvő építmény vonatkozásában:  
400,- Ft/m<sup>2</sup>/év.”

#### 2. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kovács Péter  
polgármester

dr. Csomor Ervin  
jegyző



## **Általános Indokolás**

A Budapest Főváros Kormányhivatala a BP/1010/00121-4/2019 számon szakmai segítségnyújtás tárgyú, a Budapest Főváros XVI. kerület jegyzője számára megküldött levelében jelezte, hogy álláspontja szerint az építményadóról szóló 26/2017.( X.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdésében felsorolt, és az adó mértékét szabályozó rendelkezések félreérthetőek, ezért indokolt annak pontosítása.

## **Részletes indokolás**

1. §-hoz: A fizetendő adómérték helyes értelmezését pontosítja.
2. §-hoz: Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

**Budapest Főváros XVI. kerületi  
Önkormányzat Képviselő-testületének  
26/2017. (X. 25.) önkormányzati rendelete**

**az építményadóról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) és (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**4. Az adó mértéke**

**4. § (1) a)** az ingatlan-nyilvántartás szerint belterületen fekvő építmény vonatkozásában:

*aa)* 0-20 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 0 Ft/év,

*ab)* 21-50 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 600 Ft/év,

*ac)* 51-100 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 700 Ft/év,

*ad)* 101-500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 800 Ft/év,

*ae)* 501-10000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 1200 Ft/év,

*af)* 10 000 m<sup>2</sup> feletti hasznos alapterületű építmény esetén 1500 Ft/év.

**dr. Csomor Ervin**  
*jegyző*

**Kovács Péter**  
*polgármester*

**Budapest Főváros XVI. kerületi  
Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2019. (....) önkormányzati rendelete**

**az építményadóról szóló 26/2017. (X. 25.)  
önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) és (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**4. Az adó mértéke**

**4. § a)** az ingatlan-nyilvántartás szerint belterületen fekvő építmény vonatkozásában:

*aa)* 0-20 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 0 Ft/m<sup>2</sup>/év,

*ab)* 21-50 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 600 Ft/m<sup>2</sup>/év,

*ac)* 51-100 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 700 Ft/m<sup>2</sup>/év,

*ad)* 101-500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 800 Ft/m<sup>2</sup>/év,

*ae)* 501-10000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű építmény esetén 1200 Ft/m<sup>2</sup>/év,

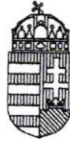
*af)* 10 000 m<sup>2</sup> feletti hasznos alapterületű építmény esetén 1500 Ft/m<sup>2</sup>/év.

**b)** az ingatlan-nyilvántartás szerint külterületen fekvő építmény vonatkozásában: 400 Ft/m<sup>2</sup>/év.

**dr. Csomor Ervin**  
*jegyző*

**Kovács Péter**  
*polgármester*

2. melléklet



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
KORMÁNYPÉNZTÁRSZÁMVEZETŐSÉG

Dr. Visszay Norbert  
Taj: Kovács Péter  
pm.  
Aliz

2019. máj. 15. ültére  
Aliz

Dr. Csomor Ervin  
jegyző úr  
részére

Budapest Főváros XVI. kerületi  
Önkormányzat

Iktatószám: BP/1010/00121-4/2019  
Ügyintéző: dr. Pencz Aliz  
Telefonszám: (1) 235-1758  
E-mail: pencz.aliz.zsuzsanna@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Szakmai segítségnyújtás és információ  
kérése építményadó ügyében

Ez a levél az NJT informatikai rendszerébe történő feltöltéssel kerül megküldésre!

Tisztelt Jegyző Úr!

Köszönettel vettem 16/2811-02/2019. ügyiratszámú levelét, amelyben arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatalát (a továbbiakban: Kormányhivatal), hogy az építményadóról szóló 18/2010. (VI.24.) sz. rendelettel szemben a BP/1010/00230-1/2017., BP/1010/00230-4/2017., BP/1010/00112-1/2018. és BP/1010/00121-1/2019. ügyiratszámú szakmai segítségnyújtásban felhozott érveknek eleget téve, továbbá a Kúria Köf. 5.031/2018/5. sz. határozatban kifejtett általános erővel bíró jogértelmezést szem előtt tartva a képviselő-testület elfogadta az építményadóról szóló 26/2017. (X.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosításáról szóló 14/2019. (V.15.) sz. önkormányzati rendeletét, amely 2019. május 15-én hatályba is lépett.

A törvényességi felügyeleti eljárás lezárását megelőzően a Kormányhivatal vizsgálat alá vonta az Ör. hatályos szövegét a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (3) bekezdésének b) pontjában foglaltaknak megfelelően. Az Ör. jogszerűségi követelményeinek áttekintését követően az Mötv. 133. § (3) bekezdésében biztosított jogkörben eljárva, szakmai segítségnyújtás keretében az alábbi jogi véleményemről tájékoztatom.

Az Ör. 2018. január 1-től hatályban lévő normatartalma szerint Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az építményekre vonatkozó építményadó alapjaként a hasznos alapterületet jelöli meg, s ezzel együtt sávosan progresszív adózást vezet be. Az egyes adósávoknál azonban nem szerepel az, hogy adott négyzetméternyi építményrész esetében a meghatározott adómérték a  $m^2$ -ek számával szorzandó.



Az Ör. az alábbi rendelkezést tartalmazza:

„3. § Az adó alapja: az építmény  $m^2$ -ben számított hasznos alapterülete.”

„ 4. Az adó mértéke

„4. § (1) a) az ingatlan-nyilvántartás szerint belterületen fekvő építmény vonatkozásában:

- aa) 0 - 20  $m^2$  hasznos alapterületű építmény esetén 0 Ft/év,
- ab) 21 – 50  $m^2$  hasznos alapterületű építmény esetén 600 Ft/év,
- ac) 51 – 100  $m^2$  hasznos alapterületű építmény esetén 700 Ft/év,
- ad) 101 – 500  $m^2$  hasznos alapterületű építmény esetén 800 Ft/év,
- ae) 501 – 10000  $m^2$  hasznos alapterületű építmény esetén 1200 Ft/év,
- af) 10000  $m^2$  feletti hasznos alapterületű építmény esetén 1500 Ft/év.

b) az ingatlan-nyilvántartás szerint külterületen fekvő építmény vonatkozásában: 400 Ft/év.”

Az Ör. 4. címe alatt a Képviselő-testület a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Hatv.) 16. §-ára figyelemmel az adó mértékére vonatkozó rendelkezéseket kívánta szabályozni. Az Ör. 4. §-a a bel- és külterületi építményekre vonatkozóan valóban meghatározza az adómértéket, azonban a mértéket megállapító rendelkezések nincsenek összhangban sem az Ör. 3. §-ában, sem a Hatv. 16. §-ában foglaltakkal. A jelenlegi szabályozás nyelvtani értelmezése alapján ugyanis pl. a 4. § (1) bekezdés ab) pontja értelmében, az ott meghatározott a sávós beosztás szerint, valamennyi 21 és 50  $m^2$  közötti hasznos alapterületű építmény 600 Ft adót fizet évente.

Ismerve a Képviselő-testület által eddig követett adópolitikát egyértelmű, hogy az Ör. célja a 4. § (1) bekezdés egyes pontjaiban az volt, hogy Ft/ $m^2$ /év bontásban állapítsa meg az építményekre vonatkozó építményadó mértékét.

Az építményekre vonatkozó építményadó szabályozásával összefüggésben a Hatv. 15.§ -a rögzíti, hogy

„15. § Az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően:

- a) az építmény  $m^2$ -ben számított hasznos alapterülete, vagy (...).”

A Hatv. 16. §-ában pedig meghatározásra kerül, hogy a hasznos-alapterület alapul vételével megalkotott rendeleti szabályozás esetén mi a valorizálandó adómaximum. E felső határra vonatkozó szabályozásból következik az is, hogy e körben Ft/ $m^2$  alapon kell szabályoznia az önkormányzati jogalkotónak.

„16. § Az adó évi mértékének felső határa:

- a) a 15. § a) pontja szerinti adóalap-megállapításnál 1100 Ft/ $m^2$ , (...).”

**Ebből eredően a Képviselő-testület rendeletében az adómérték megállapításánál a Ft/ $m^2$ /év meghatározásnak szerepelnie kell ahhoz, hogy az Ör. mind a Hatv. előírásaival összhangban szabályozzon, mind a belső koherenciája biztosított legyen.**

Felhívom Jegyző Úr szíves figyelmét arra, hogy az önkormányzati rendeletekkel szemben az egyértelmű normatartalom alapvető követelmény. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdés alapján világosan kell, hogy tartalmazza az Ör. az adó mértékét, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (3) bekezdése alapján pedig nem lehet más jogszabállyal ellentétes.



A világos és egyértelmű szabályozás elvéből következően az adó mértékét meghatározó mondat nyelvtani értelmezéséből ki kell derülnie, hogy az adó mértéke évente bizonyos típusú építmény(rész) vonatkozásában mennyi Ft/m<sup>2</sup>.

Felhívom figyelmét a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerinti 30 napos felkészülési határidőre is, vagyis arra, hogy a január 1-jétől alkalmazandó új adószabályokat tartalmazó adórendeletet legkésőbb 2019. december 2-ig ki kell hirdetni.

Kérem Tisztelt Jegyző Urat, hogy az Ör. megfelelő módosítására irányuló előterjesztés előkészítése érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket, valamint kérem, hogy ennek eredményéről – a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás informatikai rendszerében történő kézbesítéstől számított – 30 napon belül szíveskedjen tájékoztatni.

Az esetlegesen felmerülő kérdések vonatkozásában a Kormányhivatal munkatársai készséggel nyújtanak szakmai segítséget.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

Digitálisan aláírta: Dr. György István  
Dátum: 2019.11.19 16:02:30 +01'00'

dr. György István