

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2024. november 20. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: Dr. Nikodém Judit adóiroda vezető

Tárgy: Javaslat új építményadóról, telekadóról,
 valamint idegenforgalmi adóról szóló
 rendeletek elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. január 1-jei hatállyal módosította a helyi építményadóról, illetve telekadóról szóló rendeleteit, az idegenforgalmi adóról szóló önkormányzati rendeletünk 2018 óta változatlan.

Alábbiakban e három adónemet érintő rendelet-tervezetek elfogadására teszek javaslatot.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a gazdasági kamaráról szóló 1999. évi CXXI. törvény 37.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a rendelet-tervezeteket véleményezés céljából megküldtem a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara helyi érdekképviselői kirendeltségének és Budapest Főváros XVI. kerületi Általános Ipartestületnek. A BKIK és az Ipartestület véleménye jelen előterjesztés 1. mellékletében olvasható.

„37. § (4) Gazdasági előterjesztésnek a helyi önkormányzat képviselő-testületéhez való benyújtása előtt meg kell kérni a helyi önkormányzat területén működő, érdekelt gazdasági érdek-képviselői szervezet, valamint a gazdasági kamara véleményét.”

1. ÉPÍTMÉNYADÓ ÉS TELEKADÓ

A jelenleg hatályos építmény- és telekadóról szóló önkormányzati rendeleteinkről 2022. szeptember 21. napján döntött a Képviselő-testület, azok 2023. január 1-je óta változatlan formában hatályosak.

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint a 2023. évi infláció mértéke 17,6 % volt, Önkormányzatunk mégis eltekintett az adómérték-emeléstől, szem előtt tartva a XVI. kerületiek teherbíró képességét. Ugyanakkor a 2024. évre prognosztizált jelentősen alacsonyabb mértékű infláció (2024 szeptemberében 3 % volt) lehetővé teszi, hogy az adóalanyok kis mértékű gazdasági hatásként érzékeljék a 2025. évre tervezett adómérték emeléseket. Ezen kedvezőbb gazdasági helyzetre is tekintettel, mind az építmény-, mind pedig a telekadó mértékének egy átlagosan 17,5%-os növelésére teszek javaslatot.

Az új adómértékek meghatározása során különös figyelmet fordítottunk arra, hogy a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. § c) pontjában rögzített adómaximumnál – ami 2025-ben az építményadó esetében 2 950,1 Ft/m², a telekadónál pedig 536,4 Ft/m² – lényegesen alacsonyabb összegben határozzuk meg az egyes adónemek mértékét.

„6. § Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:

c) 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, [...]”

Fontos kihangsúlyozni, hogy a magánszemélyek elsődlegesen lakhatás céljára szolgáló építményei, illetve az ahhoz tartozó telkek, telekrészek továbbra is mentesülnek az adófizetési kötelezettség alól, illetve a kisebb alapterületű építmények (20 m²-ig) esetében továbbra is 0 Ft-ban kerül meghatározásra az adó mértéke.

Meg kell említeni azt is, hogy a később ismertetett új adómértékek jellemzően kisebb összegben kerültek meghatározásra a szomszédos kerületek adómértékeihez képest, miközben Kertvárosunk továbbra is lényegesen kedvezőbb feltételeket biztosít azáltal, hogy sem a magánszemélyek, sem a magánszemélyek által hasznosított ingatlanok esetében nem kíván adómegállapítással élni.

Jelen előterjesztés 2. mellékletében található összehasonlító adatok ezt a tényt mutatják be.

A fent felvázolt szempontok és a javasolt adómértékek alapján megállapítható, hogy kerületünk adópolitikája továbbra is kiemelkedő, emberközpontú és a teherbíró képességet folyamatosan monitorozó szemlélettel bír, ezzel is biztosítva, hogy Kertvárosunk az egyik legvonzóbb fővárosi kerület maradjon a magánszemélyek és a gazdasági szereplők számára egyaránt.

a) Építményadó

Az új építményadóról szóló rendelet-tervezet a jelenleg hatályos 21/2022. (IX. 23.) önkormányzati rendeletünket váltja fel. Az új rendelet elsődlegesen az adómértékek módosítását tartalmazza a korábbi rendeletünkhöz képest, de a könnyebb jogalkalmazás érdekében a normaszöveg és a szerkezeti egységek módosítására, illetve az indokolás részletesebb kifejtésére is sor került. Mindez egy új rendelet megalkotását tette indokoltá.

Az adómértékek az alábbiak szerint változnak 2025-ben:

ÉPÍTMÉNYADÓ			
Alapterület (m²)	Érintett adótárgyak száma (2024. évi adatok alapján)	2024 (Ft / m² / év)	2025 (Ft / m² / év)
Adómaximum	-	2 508	2950
0-20	n.a.	0	0
21-50	390	720	845
51-100	389	840	985
101-500	496	960	1 130
501-10 000	170	1 440	1 690
10 000 felett	4	1 800	2 115
külterület ¹	0	480	565

Összevetve a 2024. évi előirányzatot a 2025. évtől tervezett adómérték-emeléssel, az alábbi bevétel-növekedésre számíthatunk:

¹ Adminisztrációs hiba miatt a külterületi ingatlan belterületként került rögzítésre. Az átvezetés folyamatban van.

Építményadó (m ²)	2024.		2025.	
	(Ft/m ² /év)	Előírt tételek (~e Ft)	(Ft/m ² /év)	Várható bevétel (~e Ft)
0-20	0	-	0	-
21-50	720	9 603	845	11 284
51-100	840	22 845	985	26 843
101-500	960	105 721	1 130	124 222
501-10000	1 440	394 685	1 690	463 755
10000 felett	1 800	112 749	2 115	132 480
Külterület	480	0	565	0
Összesen:	-	645 603	-	758 584

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

Társadalmi hatások:

Az adómérték változás kis mértékű társadalmi hatásokat okoz, különösen figyelembe véve azt, hogy magánszemélyeknek a lakhatás céljára szolgáló építményei után (ha abban üzleti célt szolgáló tevékenység nem folyik) továbbra sem kell építményadót fizetniük.

Gazdasági, költségvetési hatások:

Bevétel-növekedést eredményez az Önkormányzat számára.

Környezeti és egészségi következmények:

Nem merül fel.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

Kismértékű: a 2025. év első napjaiban az érintett adóalanyok részére új határozatot kell kiküldeni.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletmódosítást a kétéves fogyasztói árindexek növekedésének mértékéhez való igazodás indokolja.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Rendelkezésre állnak.

b) Telekadó

A 2023. január 1-je óta hatályos, Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a telekadóról szóló 22/2022. (IX. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Telekadó rendelet) helyébe lépő jogszabály-tervezet készítésekor az építményadónál már megjelölt szempontrendszer mellett tekintettel voltunk arra, hogy az teljes összhangba kerüljön az építményadó-rendeletben foglalt feltételekkel és mentességekkel. Ezt a koherenciát biztosítva a tárgyi adómentesség feltételeként meghatározásra került, hogy a telken lakhatás célját szolgáló ingatlan álljon, vagy az építési telekként funkcionáljon. Azt is rögzíti a telekadóról szóló rendelet-tervezet, hogy amennyiben a telken vagy az azon álló építményben

üzleti tevékenység folyik, úgy az imént ismertetett mentesség az adó alanyát nem, vagy az csak lakóingatlanhoz tartozó telek esetében illeti meg.

A Cinkotai Földművelő Szövetkezet a hatályos Telekadó rendelet értelmében jelenleg 82 850 m² terület után 24 Ft/m²/év telekadót fizet, amely a 2024. évben 1 988 400 Ft adóbevételt keletkeztetett. Egy átfogó adóellenőrzés keretében – együttműködve a Szövetkezettel – megállapítottuk, hogy az adókedvezményre okot adó körülmény, vagyis mezőgazdasági munkavégzést támogató tevékenység a mindösszesen 48 289 m² területnagyságnál már nem áll fenn.

Javaslom, hogy a fennmaradó, mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó területnél továbbra is 90%-os kedvezménnyel támogassuk a Cinkotai Földművelő Szövetkezetet, míg a Szövetkezet területén üzleti tevékenységet folytató telekrészeknél a fokozatosság elvére figyelemmel, 4 év alatt vezessük ki az eddig biztosított kedvezményt. Ennek értelmében a 2025. évben az adómérték 25%-át, 2026-ban 50%-át, 2027-ben 75%-át, 2028-ban pedig a teljes összeget kell megfizetniük.

A telekadó mértékének meghatározásakor szintén a 17,5 %-os emeléssel terveztünk, amely alapján ez az adónem négyzetméterenkénti mértéke 2025-től az alábbiak szerint alakul:

TELEKADÓ					
	2024.			2025	
	Érintett adótárgyak száma (2024. évi adatok alapján)	(Ft / m ² / év)	Éves előírányzat (~e Ft)	(Ft / m ² / év)	Éves előírányzat (~e Ft)
Adómaximum		456		536	
Telek	393	240	338 000	280	397 000
A telekadó mértéke a Simongát utca, a Nagytarcsai út, a 118601 hrsz.-on nyilvántartott dűlő út, a 118608 hrsz.-on nyilvántartott dűlő út, a 118610 hrsz.-on nyilvántartott dűlő út, és a 118609 hrsz.-on nyilvántartott terület déli határa által határolt mezőgazdasági övezeti területi telkeken					
a mezőgazdasági tevékenységgel nem összefüggő és ahhoz nem kapcsolódó telekrészek esetében	3	-	1 988	70	3 380
a mezőgazdasági tevékenységgel szorosan összefüggő és a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló telekrészek esetében	3	24		28	1077
Összesen:	-	-	339 988	-	401 457

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

Társadalmi hatások:

Az adómérték változás kismértékű társadalmi hatásokat okoz, különösen azt figyelembe véve, hogy magánszemélyeknek továbbra sem kell telekadót fizetniük, ha azon kizárólag lakhatás céljára szolgáló építmény áll vagy az ingatlan építési telekként van nyilvántartva.

Gazdasági, költségvetési hatások:

Bevétel-növekedést eredményez az Önkormányzat számára.

Környezeti és egészségi következmények:

Nem merül fel.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

Kismértékű: a 2025. év első napjaiban az érintett adóalanyok részére új határozatot kell megküldeni.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletmódosítást a kétéves fogyasztói árindexek növekedésének mértékéhez való igazodás indokolja.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
Rendelkezésre állnak.

2. IDEGENFORGALMI ADÓ

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az idegenforgalmi adóról szóló 24/2017. (X. 25.) önkormányzati rendelete 2018. január 1-je óta hatályos. Ekkor került bevezetésre és meghatározásra a fejenként és vendégéjszakánként fizetendő 280 Ft-os adómérték, amely az elmúlt 6 évben nem változott. Az akkori 505,6 Ft-os adómaximum 2025-re 804,5 Ft-ra emelkedett.

Ahogy az építmény- és a telekadónál, úgy jelen adónemnél is megállapíthatjuk, hogy a környező kerületek jellemzően magasabb adómértékkel működnek. *Példaként:*

Kerület	2024. évben Ft / fő / éj
Adómaximum	684
XVI. kerület	280
X. kerület	550
XIV. kerület	530
XV. kerület	400
XVII. kerület	Budapest Főváros Önkormányzatának átadva

A XVI. kerületben 2023-ban 19 darab szálláshelyet tartottunk nyilván és mindösszesen 2 035 988 Ft idegenforgalmi adó került megfizetésre Önkormányzatunk „idegenforgalmi adó” beszédési számlájára.

2024-ben egy átfogó ellenőrzés keretében feltártuk a lehetséges adófizetésre kötelezettek körét, valamint hatósági adatszolgáltatásokból megállapítottuk a ténylegesen eltöltött vendégéjszakák számát. Eszerint 2024 szeptemberében 26 darab szálláshely-szolgáltató szerepelt adatbázisunkban, a bevallott vendégéjszakák száma pedig ugyanezen határnapi 6 652-re emelkedett. Az idegenforgalmi adó beszédési számlára összesen 2 627 910 Ft folyt be a 2024. év harmadik negyedévéig, amely bevétel magába foglalja a visszamenőlegesen, 2023. évre bevallott vendégéjszakák után befizetett idegenforgalmi adót is. Az átfogó vizsgálat még nem ért véget, és a folyamatos ellenőrzés eredményeképpen – a növekvő vendégéjszakák számával párhuzamosan – további bevétel-növekedésre számítunk.

Szem előtt tartva az építmény- és telekadónál is említett szempontot, miszerint Kertvárosunk továbbra is kiemelkedően kedvező adópolitikája mellett jusson adóbevételekhez, valamint a szálláshely-szolgáltatók és vendégéjszakák növekvő számára is tekintettel, 2025. január 1-jétől a 330 Ft / fő / vendégéj adómértékre teszek javaslatot, amely - hasonlóan az építmény- és telekadónál - 17,5 %-os adómérték emelést jelent.

Az új, idegenforgalmi adóról szóló rendelet megalkotása során az adómérték emelése mellett az eljárási rendelkezéseket is összhangba hoztuk a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvényben foglaltakkal. Eszerint az idegenforgalmi adó bevételeivel kapcsolatos adminisztrációt a szálláshely-szolgáltató kizárólag a szálláshelykezelő szoftverében kezeli, a papír alapú vendégekönyv kivezetésre került. A jogszabályok közötti koherencia megteremtésével egyidejűleg a jogalkalmazás egyszerűsítésére is törekedtünk, ezért a normaszöveg új szerkezeti egységekkel bővült a 2017-es önkormányzati rendeletünkhöz képest.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

Társadalmi hatások:

Az adómérték változás kismértékű társadalmi hatásokat okoz.

Gazdasági, költségvetési hatások:

Bevétel-növekedést eredményez az Önkormányzat számára.

Környezeti és egészségi következmények:

Nem merül fel.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

Minimális mértékű: a XVI. kerületi szálláshely-szolgáltatókat szükséges értesíteni az új rendeletről.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletmódosítást az elmúlt hat év fogyasztói árindexek növekedésének mértékéhez való igazodás indokolja.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
Rendelkezésre állnak.

3. GAZDASÁG-ÉLÉNKÍTŐ PÁLYÁZATI RENDSZER KIDOLGOZÁSA

A Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara javaslatával (1. melléklet) egyetértve, szükségesnek tartom, hogy fejlődő Kertvárosunk kis- és középvállalkozásai továbbra is támogatást kapjanak tevékenységük folytatásához. Ezért – azon túl, hogy a 20 m²-nél kisebb alapterületű üzleti célt szolgáló helyiségek továbbra is adómentesek – javaslom a 2025. évtől egy gazdaság-élénkítő pályázati rendszer kidolgozását. A pályázati program kedvezményezettjei köre a XVI. kerületi kis- és középvállalkozások lennének, így támogatva őket működésükben és fejlesztéseikben egyaránt.

A fent ismertetettek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testület támogatását az alábbi rendeletek megalkotásához és a határozati javaslat elfogadásához!

Rendeleti javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az építményadóról szóló/2024. (.....) önkormányzati rendeletét.

(elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ. 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Rendeleti javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a telekadóról szóló/2024. (.....) önkormányzati rendeletét.

(elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ. 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Rendeleti javaslat III.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az idegenforgalmi adóról szóló/2024. (.....) önkormányzati rendeletét.

(elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ. 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara – jelen előterjesztés 1. melléklete szerinti – javaslata alapján dolgozzon ki egy gazdaság-élénkítő pályázati rendszert a XVI. kerületi kis- és középvállalkozások számára, amelynek költségvetési forrása minden évben a tárgyévi költségvetésben kerül meghatározásra.

Határidő: 2025. februári képviselő-testületi ülés

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint.

Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Mellékletek:

1. Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara és a Budapest Főváros XVI. kerületi Általános Ipartestület véleménye
2. Összehasonlító táblázat a környező kerületek építmény- és telekadó adómértékeiről
3. Az építményadóról szóló rendelet-tervezet
4. A telekadóról szóló rendelet-tervezet
5. Az idegenforgalmi adóról szóló rendelet-tervezet

Tárgyalásra illetékes bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság