BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE

Készült a 2026. november 18. napján tartandó képviselő-testületi ülésre
Készítette: dr. Zsiga-Nikodém Judit adóiroda vezető

Tárgy: Javaslat új építményadóról és telekadóról szóló rendeletek elfogadására, valamint az idegenforgalmi adóról szóló rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az új építményadóról és az új telekadóról szóló önkormányzati rendeletek megalkotására, valamint a jelenlegi idegenforgalmi adóról szóló önkormányzati rendelet módosítására irányuló javaslataim ismertetése előtt tájékoztatom tisztelt Képviselőtársaimat, hogy **az érintett adónemek 2026. évi tervezett bevételi előirányzatai maradéktalanul teljesültek**.

A bevételi előirányzatok teljesülése egyfelől ismételten igazolja Önkormányzatunk mindenkori stabil, alapos gondossággal megtervezett költségvetését, másfelől a bevételi számok mögött álló adóigazgatási feladatok ellátása során szerzett tapasztalatokkal, átfogó képet kaphattunk a Kertvárosunkban jellemző adózói magatartásról és az adóalanyok teherviselő képességéről. Ugyanis a helyi adóbevételek biztosításához kapcsolódó, megannyi adóalanyt és adótárgyat érintő, széleskörű adóigazgatási tevékenység révén folyamatosan nyomon követhettük mind az adófizetési hajlandóság, mind az adóalanyok teherviselő képességének alakulását.

1. Javaslat az építményadó, a telekadó és az idegenforgalmi adó mértékének módosítására

Követve az eddigi gyakorlatot, miszerint csak olyan mértékű adóemelés kerüljön elfogadásra, amely Kertvárosunk költségvetésének stabilitását úgy biztosítja, hogy közben az adóalanyok teherbíró képességét is csak a szükséges mértékben terheli meg, ezzel megőrizve a kialakult kedvező adózói magatartást, **a 2027. évi építményadó, telekadó, valamint idegenforgalmi adó mértékének 5 %-kal történő emelésére teszek javaslatot.**

Az új adómértékek forintban történő tételes bemutatása előtt felhívom tisztelt Képviselőtársaim figyelmét, hogy a 2024. évben meghozott döntésünk alapján a 2025. évtől a Cinkotai Földművelő Szövetkezet területén található, üzleti célból hasznosított telekrészek esetében fokozatosan, évenként 25%-os adómérték-kedvezmény csökkentéssel 2028. január 1-jéig kivezetjük a korábbi években biztosított kedvezményes, 10 %-os adómértéket, ezért a 2027. évben tárgyi telekrész után az adó mértéke 235 Ft /m^2/ év lesz.

Ugyanakkor kérem a tisztelt Képviselőtársakat, hogy továbbra is támogassuk a Szövetkezet működését azzal, hogy a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő telekrészek esetében a kedvezményes adómértéket fenntartva, azt a telekadó mértékének 10%-ában, mindösszesen 32 Ft /m^2-ben határozzuk meg.

Javaslatom alapján **a 2027. évi építményadó, telekadó és idegenforgalmi adó mértéke az alábbiak szerint változna**.

ADÓ NEME		ADÓ MÉRTÉKE 2026.	2027.
ÉPÍTMÉNYADÓ (hasznos alapterület)		**Ft / m² / év**	
Belterület	legfeljebb 20 m²	0	**0**
	20 m²-t meghaladó, legfeljebb 50 m²	905	**950**
	50 m²-t meghaladó, legfeljebb 100 m²	1055	**1110**
	100 m²-t meghaladó, legfeljebb 500 m²	1210	**1270**
	500 m²-t meghaladó, legfeljebb 10 000 m²	1810	**1900**
	10 000 m² feletti	2265	**2380**
Külterület	-	605	**635**
TELEKADÓ		**Ft / m² / év**	
		300	**315**
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	mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő	30	**32**
	mezőgazdasági tevékenységgel nem összefüggő	150	**235**
IDEGENFORGALMI ADÓ		**Ft / fő / vendégéjszaka**	
		400	**420**

Az építményadó és a telekadó esetében az új adómértékek alkalmazásával számított bevételek az alábbiak szerint alakulnak a 2027. évben, amennyiben kizárólag a 2026. évi adókivetésekből indulunk ki, és nem vesszük figyelembe sem az adótárgyak számában, sem az adóztatott területek nagyságában esetlegesen bekövetkező változásokat.

ADÓ NEME	2026 (Ft/m²/év)	2026 Előírt tételek (~e Ft)	2027 (Ft/m²/év)	2027 Várható bevétel (~e Ft)
ÉPÍTMÉNYADÓ				
0-20	0	0	**0**	**0**
20,01-50	905	13 969	**950**	**14 667**
50,01-100	1055	31 010	**1110**	**32 561**
100,01-500	1210	139 868	**1270**	**146 861**
500,01-10 000	1810	487 770	**1900**	**512 159**
10000 felett	2265	141 875	**2380**	**148 969**
Külterület	605	6 093	**635**	**6 398**
ÖSSZESEN:	-	820 585	-	**861 614**
TELEKADÓ				
622 db adótárgy:	300	423 341	**315**	**444 508**
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	150	**7 353**	**235**	**11 519**
a mezőgazdasági tevékenységgel szorosan összefüggő és a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló telekrészek esetében	30	**1 133**	**32**	**1 208**
ÖSSZESEN:	-	**431 827**	-	**457 235**

Látható, hogy e két vagyoni típusú adó megfizetésével **legalább 1,3 milliárd forint bevétellel tervezhetünk, amely helyi adóbevétel minden egyes forintját – hasonlóan a korábbi évekhez – továbbra is kizárólag Kertvárosunk fejlesztésére fordítja Önkormányzatunk.**

2. Javaslat az építményadó, a telekadó tárgyi mentességi körének módosítására

A jelen előterjesztés mellékleteit képező építményadóról és a telekadóról szóló rendelet-tervezetekben olvasható, hogy a fent részletezett adómérték-emelés mellett a **tárgyi adómentességi kör is módosul** a hatályos rendeleteinkben foglaltakhoz képest, azzal, hogy **azon ingatlanok, amelyekkel szemben településképi kötelezési hatósági eljárásban *„rendeltetésmódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás miatt”* kötelezettségszegés kerül megállapításra, a továbbiakban akkor sem mentesülnek sem az építményadó, sem pedig a telekadó alól**, ha magánszemély tulajdonában vannak.

A rendelkezés azokat az ingatlanokat zárja ki az adómentességi körből, amelyeken Kerületünk kertvárosias jellegét veszélyeztetve, a településképi előírásokkal szembemenve, jogszabálysértő módon a megengedettnél több lakást alakítottak, illetve alakítanak ki, vagy az ingatlanon álló épületet (például gazdasági épületet vagy melléképületet) az eredeti rendeltetéstől eltérően lakásként használnak.

Fenti javaslatom elsődleges célja, hogy megszűntessük azt a jelenlegi, méltatlan állapotot, amikor a jogszabállyal ellentétes módon kialakított lakóépületeket adómentességgel jutalmazzuk, ugyanakkor a rendelkezés elfogadásával a Kertvárosunk fejlesztésére fordítható helyi adóbevételek növekedésére is számíthatunk.

3. Javaslat az építményadóról és a telekadóról szóló önkormányzati rendeletek eljárási szabályainak a módosítására

Az új építményadóról és telekadóról szóló rendelet-tervezetek az adómértékek emelése és adómentességi kör módosítása mellett az eljárási kérdések tekintetében is módosul az eddigiekhez képest, ezzel összehangot teremtve a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) vonatkozó rendelkezésével.

A Htv. 43. § (2) bekezdése értelmében *„ […] Az önkormányzat mentesítheti az építményadó, a telekadó, a magánszemély kommunális adójának alanyát – a vállalkozónak minősülő adóalany kivételével – az adatbejelentési kötelezettség alól, feltéve, ha az adóalanyt adófizetési kötelezettség nem terheli.”* A rendelkezés valamennyi adóalanyra vonatkoztatva került átemelésre az új, vagyoni típusú adókról szóló rendeletekbe.

Így az építményadó esetében mind a vállalkozásoknak, mind azoknak a magánszemélyeknek is adatbejelentést kell tenniük, akik olyan, legfeljebb 20 m^2 hasznos alapterületű építmény tulajdonosai, amelyekben üzleti célú tevékenység folyik, de a 0 Ft-os adómérték miatt adófizetési kötelezettségük nem keletkezik. A rendelkezés hatálybalépésével pontos információ állhat majd a rendelkezésünkre azokról a legfeljebb 20 m^2 hasznos alapterületű építményekről, amelyekben gazdasági tevékenységet folytatnak.

Az új telekadóról szóló rendelet esetében az adatbejelentésre kötelezettek köre jellemzően nem változik, mivel a telekadóról szóló rendeletünk nem tartalmaz olyan kitételt, amely alapján az adóköteles telek után 0 Ft adófizetési kötelezettség keletkezne, ugyanakkor az adóigazgatási eljárási feladatokat segítheti a rendelkezés telekadóról szóló rendeletbe való beültetése.

Az új építményadóról és az új telekadóról szóló önkormányzati rendeletek megalkotására, valamint a jelenlegi idegenforgalmi adóról szóló önkormányzati rendelet módosítására előterjesztett javaslataim bemutatása után felhívom a tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy a gazdasági kamarákról szóló 1999. évi CXXI. törvény 37.§ (4) bekezdésében foglaltak

értelmében: „*Gazdasági előterjesztésnek a helyi önkormányzat képviselő-testületéhez való benyújtása előtt meg kell kérni a helyi önkormányzat területén működő, érdekelt gazdasági érdek-képviseleti szervezet, valamint a gazdasági kamara véleményét.”*

A fentieknek megfelelően az építményadóról és a telekadóról szóló rendelet-tervezeteket véleményezés céljából megküldtem a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara helyi érdekképviseleti kirendeltségének és Budapest Főváros XVI. kerületi Általános Ipartestületnek. Amennyiben vélemény érkezik, arról tájékoztatni fogom a Képviselő-testületet.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az új építményadóról szóló, valamint az új telekadóról szóló rendelet megalkotását, továbbá a hatályos idegenforgalmi adóról szóló rendelet adómérték-emelésre vonatkozó módosítását támogatni szíveskedjenek!

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

a) Építményadó

Társadalmi hatások:
Az adómérték változás kismértékű társadalmi hatást 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, amennyiben az építmény a településképi előírásoknak megfelelően került kialakításra vagy azt aszerint használják.

Gazdasági, költségvetési hatások:
Bevétel-növekedést eredményez az Önkormányzat számára.

Környezeti és egészségi következmények:
Nem merül fel.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
Kismértékű: 2027. február 28-ig az érintett adóalanyok részére új határozatot kell kiküldeni.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A rendeletalkotást az önkormányzati bevételek értékállóságának megőrzése, valamint a 2027. évi költségvetés pénzügyi stabilitásának és tervezhetőségének biztosítása indokolja.

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

b) Telekadó

Társadalmi hatások:
Az adómérték változásának társadalmi hatása kismértékű, különösen azt figyelembe véve, hogy magánszemélyeknek továbbra sem kell telekadót fizetniük, ha azon kizárólag olyan lakhatás céljára szolgáló építmény áll, amely a településképi előírásoknak megfelelően került kialakításra vagy azt aszerint használják. A magánszemély az adófizetés alól továbbá akkor is mentesül, ha az ingatlan a rendeletben foglaltaknak megfelelően „építési telekként” van nyilvántartva.

Gazdasági, költségvetési hatások:
Az adómérték változása bevétel-növekedést eredményez az Önkormányzat számára.

Környezeti és egészségi következmények:
Nem merül fel.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
Kismértékű: 2027. február 28-ig az érintett adóalanyok részére új határozatot kell megküldeni.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A rendeletalkotást az önkormányzati bevételek értékállóságának megőrzése, valamint a 2027. évi költségvetés pénzügyi stabilitásának és tervezhetőségének biztosítása indokolja.

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

c) Idegenforgalmi adó

Társadalmi hatások:
Az adómérték változásának a társadalomra gyakorolt hatása minimális mértékű.

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 adómértékről.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A rendeletalkotást az önkormányzati bevételek értékállóságának megőrzése, valamint a 2027. évi költségvetés pénzügyi stabilitásának és tervezhetőségének biztosítása indokolja.

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

Rendeleti javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az építményadóról szóló …./2026. (…..) 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 …./2026. (…..) 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 29/2024. (XI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló …./2026. (…..) önkormányzati rendeletét.

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

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Digitálisan aláírta: Kovács Péter
Dátum: 2026.11.10 13:43:33 +01'00'

Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Digitálisan aláírta: dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
Dátum: 2026.11.10 13:13:21 +01'00'

Dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

Mellékletek:

1. Összehasonlító táblázat a környező kerületek építmény- és telekadó adómértékeiről
2. Az építményadóról szóló rendelet-tervezet
3. A telekadóról szóló rendelet-tervezet
4. Az idegenforgalmi adó módosításáról szóló rendelet-tervezet

Tárgyalásra illetékes bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság