BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET
ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

Az **előterjesztés tárgyalása** a Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján **nyilvános ülésen** történik.
A döntés hozatal módja: minősített többség

E L Ő T E R J E S Z T É S

Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. novemberi ülésére

Tárgy: rendelet-tervezet az egyes helyi adókról szóló 26/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előterjesztő: Őri László alpolgármester
Előterjesztést készítette: dr. Urbán Péter adóügyi főosztályvezető, dr. Krajcsi Andrea jegyzői irodavezető

Tisztelt Bizottság!

Mellékelten megküldöm a Képviselő-testület által 2026. novemberi ülésén tárgyalandó előterjesztést.
Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2024. (XI. 7.) önkormányzati rendelet 64. § (1) bekezdése b) pontja, valamint a 2. melléklet 3.1.28. pontja alapján az előterjesztést véleményezni szíveskedjen.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy határoz, hogy javasolja a Képviselő-testületnek a *„Rendelet-tervezet az egyes helyi adókról szóló 26/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról”* című előterjesztés megtárgyalását és a képviselő-testületi előterjesztés szerinti tartalommal történő elfogadását.

Budapest, 2026. november „12.”

Tisztelettel:

Őri László
alpolgármester

Melléklet:

Előterjesztő által aláírt képviselő-testületi előterjesztés másolata

Dr. Krajcsi Andrea
2026. 11. 12.

Dr. Dallos Andrea
2026. 11. 12.

Dr. Urbán Péter
2026. 11. 12.

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

ALPOLGÁRMESTER

Az előterjesztés tárgyalása a Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján ***nyilvános ülésen*** *történik.*
Döntéshozatal módja: ***minősített többség*** *(Mötv. 50. §)*

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2026. novemberi ülésére

Tárgy: rendelet-tervezet az egyes helyi adókról szóló 26/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előterjesztő: Őri László alpolgármester
Előterjesztést készítette: dr. Urbán Péter adóügyi főosztályvezető, dr. Krajcsi Andrea jegyzői irodavezető
Az előterjesztést a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság tárgyalja.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az egyes helyi adókról szóló 26/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.) a Képviselő-testület 2024 novemberében fogadta el a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. §-ában kapott felhatalmazás alapján.

A Képviselő-testületnek az önkormányzati adópolitika kialakítása során a Htv. 7. § g) pontjában foglaltakat figyelembe véve kell eljárnia, azaz az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a helyi adómentességeket és adókedvezményeket úgy kell megállapítania, hogy azok összességében egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény (a továbbiakban: stabilitási törvény) 32. §-a szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie. Ezen rendelkezés alapján a 2027. január 1-jétől hatályba lépő módosításokat legkésőbb idén novemberben el kell fogadnia a Képviselő-testületnek.

A költségvetési egyensúly biztosítása, a biztonságos működés pénzügyi feltételeinek megteremtése, a stabilitási törvényben megfogalmazott felelős gazdálkodási követelmények betartása érdekében az Önkormányzatnak a pénzügyi helyzetéhez kell igazítania az adópolitikáját.

A Htv. 6. § c) pontja értelmében az építményadóra, a telekadóra, valamint a magánszemély kommunális adójára vonatkozó törvényi felső adómérték a 2006. évtől a 2003. évre és az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai (infláció/defláció) szorzatával valorizálható (korrigálható). A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg az adómaximumot. Ez alapján a 2027. évi adómaximum meghatározásához a 2025. évi fogyasztói árszínvonal változásokat kell figyelembe venni, amely 4,4%. **E speciális szabálynak köszönhetően az Önkormányzat a 2027. évtől elsősorban a 2025. évi 4,4%-os éves inflációt tudja beépíteni az adóztatási rendszerébe.**

A fentieket mérlegelve **az előterjesztés elsősorban a 2025. évi inflációval megegyező mértékű emelésre tesz javaslatot,** mindazonáltal a Képviselő-testület – a korábban kialakított adópolitikát folytatva – a 2027. január 1-jétől alkalmazandó adómértékek és egyéb rendelkezések

meghatározásakor, a magánszemélyek részére biztosított széles körű kedvezmények fenntartása mellett differenciált adóztatással kívánja biztosítani az Önkormányzat helyben beszedett helyi adóból származó bevételeit, amely jövő évben várhatóan meghaladja a 7,65 milliárd forintot. Az alábbi módosításokkal **megközelítőleg 313 millió forint többletbevétel realizálható.**

Az építményadónál a javasolt **általános évi adómérték 2926 Ft/m² adómértékről 3055 Ft/m² évi adómértékre emelkedne**, ennek elfogadása esetén az Önkormányzat 190,5 millió forint pluszbevétellel számolhat.

A fent részletezettek szerint a 2027. évi építményadó felső mértékének meghatározásához a 2025. évi fogyasztói árszínvonal-változást kell figyelembe venni, amikor az éves infláció mértéke 4,4% volt. **Ez alapján 2027. január 1-jétől** a megállapítható maximális évi adómérték **építményadóban 3193 Ft/m².**

A fentiekből következően a 3000 m² hasznos alapterületet meghaladó bevásárlóközpont, üzlet adóztatásánál összesen 23,6 millió forint pluszbevétellel lehet számolni, ha az évi **adómérték 3059 Ft/m² adómértékről 3193 Ft/m² évi adómértékre emelkedne**.

A Duna-parti övezetben lévő építmények adóztatásánál összesen 34,1 millió forint pluszbevétellel lehet számolni, ha az évi **adómérték 3059 Ft/m² adómértékről 3193 Ft/m² évi adómértékre emelkedne**.

Az első pinceszintnek minősülő építményszint alatti építmény esetében a javasolt évi adómérték **915 Ft/m² adómértékről 955 Ft/m² évi adómértékre emelkedne,** az emeléssel az Önkormányzat 3,6 millió forint pluszbevétellel számolhat.

Az egész évben kizárólag csónaktárolásra használt csónaktárolóra vonatkozó évi adómérték **487 Ft/m² adómértékről 508 Ft/m² évi adómértékre emelkedne,** az emeléssel az Önkormányzat 0,1 millió forint pluszbevétellel számolhat.

A magánszemély adóalany Aranyhegy, Ürömhegy, Péterhegy (Pusztakúti út – Aranyhegyi út – Aranyvölgy utca – Bécsi út – közigazgatási határ – Ürömhegyi út – erdő terület – Héthalom utca – Dobogókő utca – Héthalom utca által határolt terület) területén lévő építménye után az évi adómérték **1744 Ft/m² adómértékről 1821 Ft/m² évi adómértékre emelkedne,** az emeléssel az Önkormányzat 0,3 millió forint pluszbevétellel számolhat.

Ezen túlmenően nem változna a magánszemély adóalany külterületi területen lévő építménye után fizetendő évi adómérték (400 Ft/m²). (A Htv. 52. § 4. pontja szerint *külterület: a település közigazgatási határának belterületén kívül eső földrészlete, ideértve a zártkertet is.)*

Az építményadó kapcsán fontos kiemelni, hogy az Ör. 5. § a) pontja alapján mentes az építményadó alól a magánszemély adóalany nem üzleti célú, kizárólag lakás céljára használt lakása, lakásrésze, valamint az Ör. 5. § b) pontja alapján a magánszemély adóalany garázsának, gépjárműtárolójának az 50 m²-t meg nem haladó adóalaprésze.

A **telekadóban** továbbra is a differenciált szabályozás érvényesül.

Az Ör. hat különböző adómértéket alkalmaz számos szempont figyelembevételével, különbséget téve magánszemély és nem magánszemély adóalany, a belterületi és külterületi telek, továbbá a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület övezetei között, valamint magasabb adótételt alkalmaz a 3000 m² hasznos alapterületet meghaladó bevásárlóközponthoz, üzlethez tartozó teleknél. Emellett több mentességi szabály is kidolgozásra került.

Kiemelendő, hogy mentes a telekadó alól a magánszemély adóalany telke, amelyen a Htv. 52. § 60. pontjában meghatározott lakóépület áll.

Ezen adónemnél a javasolt **általános évi adómérték 487 Ft/m² adómértékről 508 Ft/m² évi adómértékre emelkedne**, amelynek elfogadása esetén az Önkormányzat 47,7 millió forint pluszbevétellel számolhat.

A telekadónál a Htv. 6. § c) pontjában megfogalmazott szabályozás szerint a megállapítható maximum évi adómérték 2027. január 1-jétől 580 Ft/m².

Figyelembe véve az egyes adózók teherviselő képességét, a 3000 m² hasznos alapterületet meghaladó bevásárlóközponthoz, üzlethez tartozó telek évi adótétele – az adómaximumon – **580 Ft/m²** mértéken kerülne szabályozásra. Az emeléssel az Önkormányzat 2,4 millió forint pluszbevétellel számolhat.

A magánszemély adóalany belterületi – a HÉSZ szerint – beépítésre szánt terület építési övezetébe eső telke után az évi adómérték **220 Ft/m² adómértékről 230 Ft/m² évi adómértékre emelkedne,** az emeléssel az Önkormányzat 3,8 millió forint pluszbevétellel számolhat.

A nem magánszemély adóalany külterületi – a HÉSZ szerint – beépítésre szánt terület építési övezetébe eső telke után az évi adómérték **220 Ft/m² adómértékről 230 Ft/m² évi adómértékre emelkedne,** az emeléssel az Önkormányzat 2 millió forint pluszbevétellel számolhat.

A magánszemély adóalany külterületi – a HÉSZ szerint – beépítésre szánt terület építési övezetébe eső telke után az évi adómérték **110 Ft/m² adómértékről 115 Ft/m² évi adómértékre emelkedne,** az emeléssel az Önkormányzat 0,01 millió forint pluszbevétellel számolhat.

A nem magánszemély adóalany belterületi – a HÉSZ szerint – beépítésre nem szánt terület övezetébe, valamint – a HÉSZ szerint – övezetbe nem sorolt területre eső telke után az évi adómérték **55 Ft/m² adómértékről 57 Ft/m² évi adómértékre emelkedne,** az emeléssel az Önkormányzat 1,4 millió forint pluszbevétellel számolhat.

A nem magánszemély adóalany külterületi – a HÉSZ szerint – beépítésre nem szánt terület övezetébe, valamint – a HÉSZ szerint – övezetbe nem sorolt területre eső telke után az évi adómérték **15 Ft/m² adómértékről 16 Ft/m² évi adómértékre emelkedne,** az emeléssel az Önkormányzat 0,3 millió forint pluszbevétellel számolhat.

A magánszemély kommunális adójára javasolt évi adómérték a 4,4%-os emeléssel **43 902 Ft/adótárgy adómértékről 45 834 Ft/adótárgy évi adómértékre emelkedne,** az emeléssel az Önkormányzat 2,6 millió forint pluszbevétellel számolhat.

A rendelet nem változtatna az idegenforgalmi adóra vonatkozó szabályozáson, így az idegenforgalmi adó mértéke továbbra is 4% maradna.

A rendelet-tervezet az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2024. (XI. 7.) önkormányzati rendelet 48. §-a alapján társadalmi véleményezésre lett bocsátva.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontja szerint a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatásköre.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet – az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal – elfogadni szíveskedjen.

D ö n t é s i j a v a s l a t

A Képviselő-testület elfogadja – az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal – az egyes helyi adókról szóló 26/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet.

Budapest, 2026. november „12.”

Melléklet:
1. Rendelet-tervezet
2. Indokolás
3. Előzetes hatásvizsgálati lap

Tisztelettel:

Őri László
alpolgármester

Dr. Urbán Péter
2026.11.12.

Vargáné Dr.
Tervezés: 2026.11.12.14h

Füzes Márta
2026.11.12.

Dr. Krajcsi Andrea
2026.11.12.

Dr. Dallos Andrea
2026.11.12.

Előterjesztés 1. melléklete

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (... ...) önkormányzati rendelete

az egyes helyi adókról szóló 26/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja olyan differenciált helyi adórendszer kialakítása, amely biztosítja az önkormányzat alapvető feladatainak, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátásának helyi sajátosságokhoz és igényekhez igazítható megvalósítása érdekében az önkormányzat önálló gazdálkodását.

[2] Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésének és 43. § (3) bekezdésének felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 15. pontja szerinti feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az Ör. 8. § (1)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) Az adó évi mértéke – a (2)-(6) bekezdésben foglalt kivétellel – 3055 Ft/m².
(2) A 3000 m² hasznos alapterületet meghaladó – a kereskedelemről szóló törvény szerinti – bevásárlóközpont, üzlet után, továbbá a Duna-parti övezet területén lévő építmény után az adó évi mértéke: 3193 Ft/m².
(3) A magánszemély adóalany Háromhegy területén lévő építménye után az adó évi mértéke: 1821 Ft/m².
(4) Az egész évben kizárólag csónaktárolás céljára használt csónaktároló után az adó évi mértéke: 508 Ft/m².

(2) Az Ör. 8. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(6) Az első pinceszintnek minősülő építményszint alatti építmény után az adó évi mértéke: 955 Ft/m².”

2. §

Az Ör. 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:
„14. § (1) Az adó évi mértéke – a (2)-(6) bekezdésben foglalt kivétellel – 508 Ft/m².
(2) A 3000 m² hasznos alapterületet meghaladó – a kereskedelemről szóló törvény szerinti – bevásárlóközponthoz, üzlethez tartozó telek után az adó évi mértéke: 580 Ft/m².
(3) A magánszemély adóalany belterületi telke – a HÉSZ szerint – beépítésre szánt terület építési övezetébe eső része után, valamint a nem magánszemély adóalany külterületi telke – a HÉSZ szerint – beépítésre szánt terület építési övezetébe eső része után az adó évi mértéke: 230 Ft/m².
(4) A magánszemély adóalany külterületi telke – a HÉSZ szerint – beépítésre szánt terület építési övezetébe eső része után az adó évi mértéke: 115 Ft/m².
(5) A belterületi telek – a HÉSZ szerint – beépítésre nem szánt terület övezetébe, valamint – a HÉSZ szerint – övezetbe nem sorolt területre eső része után az adó évi mértéke: 57 Ft/m².
(6) A külterületi telek – a HÉSZ szerint – beépítésre nem szánt terület övezetébe, valamint – a HÉSZ szerint – övezetbe nem sorolt területre eső része után az adó évi mértéke: 16 Ft/m².”

3. §

Az Ör. 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:
„18. § Az adó évi mértéke adótárgyanként (építmény, telek), vagy lakásbérleti jogonként 45 834 Ft.”

4. §

Az Ör. 11. § c) pontjában a „valamint övezetbe” szövegrész helyébe a „valamint – a HÉSZ szerint – övezetbe” szöveg lép.

5. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Indokolás
az egyes helyi adókról szóló 26/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezethez

Általános indokolás

A korábbi helyi szabályozást, a helyi adókról szóló 49/2008. (IX. 30.) önkormányzati rendeletet a Képviselő-testület a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdésének és 43. § (3) bekezdésének felhatalmazása alapján újrakodifikálta 2025. január 1-jei hatálybalépéssel a 26/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelettel.

A Képviselő-testület a költségvetési bevételi források növelése érdekében 2026. január 1-ei hatályba lépéssel meghatározza a helyi adókra vonatkozó irányadó szabályozást.

Részletes indokolás

1. §-hoz
Az építményadó mértékének differenciált változtatásáról rendelkezik, ennek megfelelően 2027. január 1-jétől:
- az általános évi adó mértéke: 3055 Ft/ m²
- a 3000 m² hasznos alapterületet meghaladó – a kereskedelemről szóló törvény szerinti – bevásárlóközpont, üzlet után az adó évi mértéke: 3193 Ft/m²
- a Duna-parti övezet területén lévő építmény után az adó évi mértéke: 3193 Ft/m²
- a magánszemély adóalany Háromhegy területén lévő építménye után az adó évi mértéke: 1821 Ft/m²
- az egész évben kizárólag csónaktárolás céljára használt csónaktároló után az adó évi mértéke: 508 Ft/m²

Nem változik a magánszemély adóalany külterületi építménye után az építményadó mértéke, 2027. január 1-jétől az adó évi mértéke továbbra is 400 Ft/m².

2. §-hoz
A telekadó mértékének differenciált változtatásáról rendelkezik, ennek megfelelően 2027. január 1-jétől:
- az általános évi adó mértéke: 508 Ft/m².
- a 3000 m² hasznos alapterületet meghaladó – a kereskedelemről szóló törvény szerinti – bevásárlóközponthoz, üzlethez tartozó telek után az adó évi mértéke: 580 Ft/m².
- a magánszemély adóalany belterületi telke – a HÉSZ szerint – beépítésre szánt terület építési övezetébe eső része után az adó évi mértéke: 230 Ft/m².
- a nem magánszemély adóalany külterületi telke – a HÉSZ szerint – beépítésre szánt terület építési övezetébe eső része után az adó évi mértéke: 230 Ft/m².
- a magánszemély adóalany külterületi telke – a HÉSZ szerint – beépítésre szánt terület építési övezetébe eső része után az adó évi mértéke: 115 Ft/m².
- a belterületi telek – a HÉSZ szerint – beépítésre nem szánt terület övezetébe, valamint – a HÉSZ szerint – övezetbe nem sorolt területre eső része után az adó évi mértéke: 57 Ft/m².
- a külterületi telek – a HÉSZ szerint – beépítésre nem szánt terület övezetébe, valamint – a HÉSZ szerint – övezetbe nem sorolt területre eső része után az adó évi mértéke: 16 Ft/m².

3. §-hoz
A magánszemély kommunális adója mértékének változtatásáról rendelkezik.

4. §-hoz
Szövegtechnikai pontosítás.

5. §-hoz
A hatálybalépésről rendelkezik, figyelemmel a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 32. §-ára.

Előterjesztés 3. melléklete

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

az egyes helyi adókról szóló önkormányzati rendelet módosításához

A rendelet-tervezet – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján – a feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű előzetes hatásvizsgálat tárgyát képezte a következő szempontok szerint:

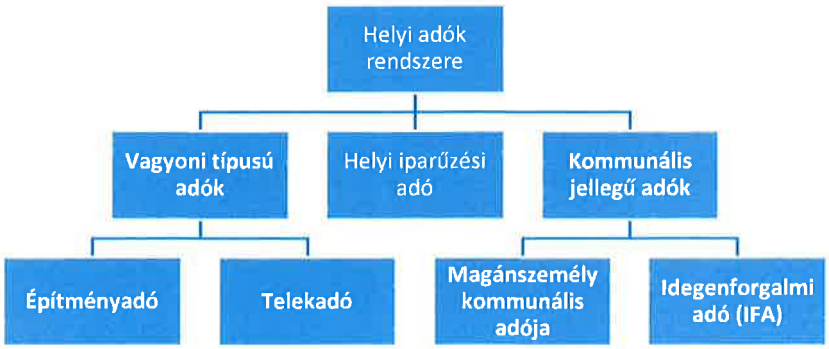
1. társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások
2. környezeti, egészségügyi és szociális következmények
3. eljárásjogi hatások
4. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, technikai és pénzügyi feltételek
5. a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Előnyök, hátrányok, kockázatok összegző bemutatása

Rövid és hosszú távú előnyök (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során pozitívumként jelentkezhetnek)	**Hátrányok (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során negatív következményekkel járhatnak)**
A jelen módosítás eredményeként az előzetes számítások szerint 313 millió forint plusz adóbevétel várható. A Képviselő-testület az arányos közteherviselés célját szem előtt tartva, az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességeket és adókedvezményeket úgy állapította meg, hogy azok összességében egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.	Egyes adóalanyokat a megvalósítandó adóemelések kedvezőtlenül érinthetnek, amelynek következtében nőhet a fizetési könnyítési eljárások száma.
Kockázatok (olyan adottságok, amelyek kockázatot jelenthetnek, csökkenthetik a végrehajtás eredményességét)	
Megvalósítás előtt jelentkező kockázatok	Megvalósítás után jelentkező kockázatok
Nincs	Nincs

A jogszabály megalkotása szükségességének indokai, jogszabályi környezet:

Az önkormányzatok adóztatási jogát az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontja biztosítja, amelynek kereteit a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) szabályozza, ez alapján a helyi adók rendszere az alábbiak szerint épül fel:



A rendelet módosításával a 2012-ben elkezdett helyi adópolitika folytatása valósul meg, miszerint a Képviselő-testület az Önkormányzat stabil adóbevételeit differenciált adóztatás révén kívánja biztosítani. A rendelet-tervezet a differenciáltan meghatározott adómértékek tekintetében tizenkét esetben tartalmaz adóemelést.

A jogszabály elmaradásának várható következményei:
Az Önkormányzat hozzávetőleg 313 millió forint adóbevételtől esne el.

Gazdasági és társadalmi hatások:

A költségvetési egyensúly biztosítása, a biztonságos működés pénzügyi feltételeinek megteremtése, a stabilitási törvényben megfogalmazott felelős gazdálkodási követelmények betartása érdekében az Önkormányzatnak a pénzügyi helyzetéhez kell igazítania az adópolitikáját.

A fejlesztési célok forrásának biztosítása érdekében, valamint a növekvő kiadások miatt elengedhetetlen a bevételi források növelése, amely a Htv-ben biztosított törvényi felhatalmazás alapján a helyi adókból is történhet. Jelen rendelet célja a szükséges költségvetési bevételi források megteremtése.

Az Önkormányzat adópolitikájának kialakítása során gazdaságpolitikai, szociálpolitikai, helyi költségvetési egyensúlyt szolgáló, valamint egyéb szempontokat érvényesíthetett. Az adó mértékének meghatározásakor a Képviselő-testület a Htv. 6. § c), illetve a 7. § g) pontjaiban foglaltakat figyelembe véve járt el, azaz az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességeket és adókedvezményeket úgy állapította meg, hogy azok összességében egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az Önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének. A fentiekre tekintettel a helyi sajátosságok figyelembevételével adómaximum kerül megállapításra az országos viszonylatban is frekventált helyen fekvő Duna-parti övezetben lévő építmények, és a 3000 m² hasznos alapterületet meghaladó bevásárlóközpont, üzlet építményadója, továbbá a 3000 m² hasznos alapterületet meghaladó bevásárlóközponthoz, üzlethez tartozó telek telekadója tekintetében. A Kúria a 19/2014. számú közigazgatási elvi határozatban egyértelműen állást foglal abban a kérdésben, hogy a Htv. szerinti adómaximum megállapítása sem vezet önmagában törvényellenességre, amennyiben az adómérték kialakításában a törvény szerinti három kritérium (a helyi sajátosságok, az önkormányzat gazdálkodási követelményei és az adóalanyok teherviselő

képessége) mindegyike tetten érhető. Fentiek alapján a rendelet mindhárom kritériumnak megfelel. A 2027-től törvényi maximumon adóztatott ingatlanok esetében az emelés a 2025-ös év inflációját (4,4%) követő módon történik.

A továbbiakban is az általánosnál kedvezőbb mértékű építményadót kell fizetni az egész évben kizárólag csónaktárolásra használt csónaktárolókra, a magánszemély adóalany külterületi építménye, valamint a magánszemély adóalany Aranyhegy, Ürömhegy, Péterhegy területén lévő építménye után, és az építmények első pinceszint alatti területeire.

Az építményadó általános adómértékének emelése 4,4%-os mértékű, amely a 2027-re valorizálható 2025-ös év inflációjának felel meg.
Fontos hangsúlyozni, hogy a rendelet mentességet biztosít a magánszemély adóalany lakóingatlanának – nem üzleti célú – lakásként történő használatára. A mentesség alapja tehát a lakásingatlan tényleges lakáscélú használata, amely szabályozás a lakhatási biztonságot kívánja szolgálni a szociálpolitikai szempontok alapján.

A 2012. január 1-jei hatállyal bevezetett magánszemély kommunális adójának szabályozása összhangban áll azzal, hogy az Önkormányzat a bevételi források növelése érdekében szélesíteni kívánja az adóztatható vagyontárgyak és az adófizetők körét. Az emelés összege adótárgyanként 1932 forint.

A telekadóban alkalmazott emelés kialakítása során az ingatlanok értéke mellett figyelembevételre kerültek a más kerületekben alkalmazott adómértékek is.

A tervezetben szereplő 230 Ft/m^2 évi adómérték az adómaximum 39,6%-a, a 508 Ft/m^2 évi adómérték pedig az adómaximum 87,6%-a.

Az általános mértéknél kedvezőbb mértékű telekadót kell fizetni a külterületi telkek és a – a HÉSZ szerint – beépítésre nem szánt területek övezetében lévő telkek, valamint – a HÉSZ szerint – övezetbe nem sorolt telkek után. A magánszemély adóalanyok részére a rendelet továbbra is széleskörű kedvezményeket biztosít.

Az Ör. az építményadóban 7 ismérv alapján 6 adómértéket, a telekadóban 7 szempont figyelembevételével 6 féle adómértéket alkalmaz.

Megvizsgálva a budapesti kerületek adóztatási gyakorlatát megállapítható, hogy a rendeletben alkalmazott adómértékek és a széles körben biztosított mentességek más önkormányzatokhoz viszonyítva is kellően differenciálttá teszik a helyi adók kerületi szabályozását.

A Képviselő-testület az arányos közteherviselés elvének megvalósítása érdekében figyelemmel volt arra, hogy az adófizetési kötelezettség alapja minden esetben az adózók tulajdonában álló vagyontömeg legyen, amelynek érdekében mérlegelés alá vonta az ingatlanok rendeltetését, földrajzi elhelyezkedését és az értékükben fennálló különbségeket. A Kúria Önkormányzati Tanácsa több döntésében rámutatott arra, hogy az adó a helyi közhatalom kezében is eszköz, az adópolitika kialakításakor az Önkormányzat az adó révén gazdaságossági, szociálpolitikai, helyi politikai, költségvetési egyensúlyt szolgáló egyéb szempontokat érvényesíthet. A rendelet kedvezményrendszerének kialakítása során szerepet kaptak a hivatkozott szempontok is.

A rendelkezésre álló adatok alapján az is kijelenthető, hogy az egyes helyi adókról szóló önkormányzati rendeletben differenciáltan szabályozott adómértékek egyike sem tekinthető túlzónak, vagy konfiskáló jellegűnek.

Az idegenforgalmi adóban az alkalmazott 4%-os adómérték arányos közteherviselést biztosít.

Egyes adóalanyokat az adómértékek megemelése kedvezőtlenül érinthet, ugyanakkor ezek egyrészt a valorizációs százalékot, az inflációt figyelembe vevő emelések és az egyes adótárgyakra, illetve azok értékére vonatkoztatva jellemzően nem megterhelően magas összegek, másrészt a nagyobb értékkel bíró, gazdasági célt szolgáló, nem ritkán befektetési céllal vásárolt ingatlanok tulajdonosait érintik.

Az adóalanyok széles körét érintő teherviselő képesség vizsgálata során megállapításra került, hogy a 2026-ban az adóemelés után sem nőtt érdemben a benyújtott fizetési könnyítések száma. Ebből következően a mostani adóemelés vélhetően nem okoz nehézséget az adóalanyok széles körét illetően.

Költségvetési hatások: A rendelet-módosításnak köszönhetően a 2027. évi törzskivetés várhatóan 312,4 millió Ft-tal emelkedik.

Környezeti, egészségi következmények: nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: nincs jelentős hatása.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek: Az adó beszedésének tárgyi, pénzügyi és személyi feltételei a Polgármesteri Hivatalban megoldottak.

Budapest, 2026. november 3.