



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.  
☎ 231-3155  
trippon.norbert@ujpest.hu  
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:  
BP04ONKO, KRID: 358468376

**ALPOLGÁRMESTERE**

ID 92 A101100 0250  
Magyarországi Állam  
MSZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2025.06.25

## ELŐTERJESZTÉS

### A Pénzügyi és Költségvetési Bizottság részére

**Tárgy: Javaslat az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítására**

Előterjesztő:	dr. Trippon Norbert alpolgármester
Előterjesztést készítette:	T. Kovács Beáta adóigazgatási osztályvezető
Előterjesztés egyeztetve:	Simondán Bence kabinetvezető Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző
<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	<b>2023. november 29.</b>

### Tisztelt Pénzügyi és Költségvetési Bizottság!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban Htv.) értelmében a települési önkormányzatok a helyi közszolgáltatások biztosítása érdekében a helyi adók rendszerének keretein belül alakíthatják ki helyi adópolitikájukat. Ennek során a Képviselő-testületnek a Htv. 7. § g) pontjában foglaltakat figyelembe véve kell eljárnia, azaz az adóalap fajtáját, az adómértékét, a rendeleti adómentességeket és adókedvezményeket úgy kell megállapítania, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek, és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

A Htv. 6. § c) pontja értelmében az építményadóra, telekadóra, valamint a magánszemélyek kommunális adójára vonatkozó törvényi felső adómérték az adóévet megelőző második évig eltelt évek fogyasztói árszínvonal változásai (infláció/defláció) szorzatával valorizálható, korrigálható. A 2022. évben az infláció 14,5% volt, ezért 2024-re az építményadó mértékének maximuma az idei 2.190 Ft/m<sup>2</sup>-ről 2.508 Ft/m<sup>2</sup>-re módosul, míg a telekadó mértékének maximuma az idei 398 Ft/m<sup>2</sup>-ről 456 Ft/m<sup>2</sup>-re módosul.

Annak érdekében, hogy az Önkormányzat a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvényben megfogalmazott felelős gazdálkodási követelményeket betartsa, adópolitikáját a kialakult pénzügyi helyzethez kell igazítania, figyelemmel többek között arra, hogy az MNB 2023. szeptemberi inflációs jelentésének előrejelzése szerint a fogyasztóiár-index 2023. évben 17,6 -18,1 % között várható.

Azaz miközben az Önkormányzatnak a tárgyévi kiadásait az aktuális inflációs környezetben szükséges finanszírozni, az adómaximum legfeljebb a 2022. évi (14,5%) infláció mértékével emelkedhet, amellyel eleve az elérhető helyi adóbevételek reálérték csökkenését okozza.

Az Önkormányzat adómegállapítási jogának gyakorlását szabályozó rendelkezéseket illetően, valamint a helyi sajátosságok, az Önkormányzat gazdálkodási követelményei, az adóalanyok teherviselő képességei tekintetében nem történt javulás az elmúlt évhez képest.

Az Önkormányzatnak figyelemmel kell lennie a közfeladatok ellátásához kapcsolatos kiadások folyamatos emelkedésére, és a lakosságot terhelő növekvő terhekre. A reálkeresetek a legutolsó adatok szerint csökkennek, a KSH által közölt adatok szerint júliusban - 2,0%, augusztusban - 1,0%-kal. Erre való tekintettel a 2024. január 1.-től alkalmazandó adómértékek meghatározásakor az Önkormányzat a teherbíróképességének függvényében – javaslatom szerint – továbbra is igyekszik átvállalni a lakosságot súlytó terhekből.

Az **épitményadó** adónemben a lehetséges 14,5%-os valorizációval szemben

- **nem javaslok emelést** az alaprendelet (Ör.) 4. § (3) bekezdésében meghatározott, magánszemélyek tulajdonában lévő *gépjárműtárolók* valorizációjára;
- **nem javaslok emelést** az Ör. 4. § (4) bekezdésében meghatározott, magánszemélyek tulajdonában álló *teremgarázsok* adómértékének valorizációjára;
- **5%-os adómérték emelést javaslok** az Ör. 4. § (2) bekezdésében meghatározott, *500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet el nem érő építmények* adómértéke esetében, ezáltal a jelenlegi 1.910 Ft/m<sup>2</sup>/év adómérték 2.000 Ft/m<sup>2</sup>/év adómértékre növekedne, amelynek elfogadása esetén az Önkormányzat mintegy **19 millió Ft** plusz építményadó bevétellel számolhat;
- **10%-os adómérték emelést javaslok** az Ör. 4. § (1) bekezdésében meghatározott, *500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet elérő és azt meghaladó építmények* általános adómértéke esetében, ezáltal a jelenlegi 2.182 Ft/m<sup>2</sup>/év adómérték, 2.400 Ft/m<sup>2</sup>/év adómértékre módosulna, amelynek elfogadása esetén az Önkormányzat **271 millió Ft** építményadó bevételi többletet realizálhat.

Az adómértékek valorizációjából eredően várhatóan keletkező építményadó bevételi többlet jelentősebb része tehát az 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó építmények tulajdonosait terheli.

A **telekadó** adónemben a lehetséges 14,5%-os valorizációval szemben,

- **nem javaslok emelést** az Ör. 7. § a) pontja szerinti *külterületi telkek* esetén, ezáltal az adómérték a jelenleg hatályos 382 Ft/m<sup>2</sup>/év maradna;
- **10% emelést javaslok** az Ör. 7. § b) pontjában meghatározott *belterületi telkek* adómértékére, ezáltal a az adómérték 392 Ft/m<sup>2</sup>/év adómértékről 431 Ft/m<sup>2</sup>/év adómértékre módosulna, amely megközelítőleg **73 millió Ft** többletbevételt jelenthet;
- **10% emelést javaslok** az Ör. 7. § c) pontjában meghatározott *városközponti területek* valorizációjára, így az adómérték 396 Ft/m<sup>2</sup>/év adómértékről 436 Ft/m<sup>2</sup>/év adómértékre növekedne, mindez **2 millió forint** többlet telekadó bevételt jelenthet.

Azáltal, hogy az Önkormányzat a lehetséges 14,5 százalékos valorizáció helyett 0 százalékosban, 5 százalékosban, és 10 százalékosban határozza meg az adómértékek korrekciójának mértékét, a fogyasztóiár-index változásból meghatározott valorizáció, azaz a 2022. évi infláció

- egészét a gépjárműtárolók, a teremgarázsok, a külterületi telkek,
- nagyságrendileg kétharmadát az 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet el nem érő építmények;
- mintegy egyharmadát az 500 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet elérő és azt meghaladó építmény tulajdonosaitól lényegében átvállalja.

Ezzel a döntéssel Önkormányzatunk figyelembe veszi a lakosság terheinek növekedését és eltekint az adók maximumának megfizettetésétől.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17-17/A. § előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát, amely a jelen előterjesztés 4. mellékleteként csatolásra került.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 42. § 1. pontja értelmében a rendeletalkotás a Képviselő-testület át nem ruházható hatásköre.

A rendelettervezet Képviselő-testület általi elfogadása az Mötv. 50. §-a alapján minősített többséget igényel.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KT SZMSZ) 54. § (2) bekezdés c) pontja alapján a rendelettervezetet nem kell társadalmi egyeztetésre bocsátani.

A KT SZMSZ 1. melléklet 8.6. pontja alapján a Pénzügyi és Költségvetési Bizottság – a Képviselő-testület rendeleteiben és határozataiban meghatározott körben – véleményezi a feladatkörébe tartozó, a Képviselő-testület elé kerülő előterjesztéseket.

Fentiek alapján kérem a T. Pénzügyi és Költségvetési Bizottság támogatását az alábbi határozati javaslat elfogadásához!

#### **Határozati javaslat:**

#### **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága ...../2023. (....) határozata a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítására**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága véleményezési jogkörében úgy dönt, hogy javasolja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete számára a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezet elfogadását, és ezzel javasolja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete számára, hogy alkossa meg a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ..../2023. (.....) önkormányzati rendeletét.

**Felelős:** Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján

**Határidő:** azonnal

Budapest, 2023. november ....



**Dr. Trippon Norbert**

#### **Melléklet:**

1. melléklet: Rendelettervezet
2. melléklet: Általános indokolás
3. melléklet: Részletes indokolás
4. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**.../2023. (.....)**  
**önkormányzati rendelete**

**az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

( T E R V E Z E T )

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 4. § (1) – (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építményadó évi mértéke – a (2)-(4) bekezdésben meghatározott kivétellel – az összesített hasznos alapterület minden négyzetmétere után 2400 Ft/m<sup>2</sup>.

(2) Az építményadó évi mértéke – a (3) és (4) bekezdésben meghatározott kivétellel – az összesített hasznos alapterület minden négyzetmétere után 2000 Ft/m<sup>2</sup>, ha

a) az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott társasházi albetétként szereplő építmény hasznos alapterülete nem éri el az 500 m<sup>2</sup>-t,

b) az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon lévő adóköteles építmények együttes hasznos alapterülete nem éri el az 500 m<sup>2</sup>-t.”

2. §

Az Ör. 7. § b) és c) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

*[A telekadó évi mértéke]*

„b) belterületi telek esetében – a c) pontban meghatározott kivétellel – 431 Ft/m<sup>2</sup>,

c) a 2015. március 17-én hatályos Fővárosi Szabályozási Keretterv 1. melléklet Területfelhasználás tervlapján VK (városközponti területek) keretövezetben lévő belterületi telek esetében 436 Ft/m<sup>2</sup>.”

3. §

Ez a rendelet 2024. január 1. napján lép hatályba.

Dr. Moldván Tünde  
jegyző

Déri Tibor  
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2023. .... hó ..... napján.

Dr. Moldván Tünde  
jegyző

### Általános Indokolás

A Htv. 6. § c) pontja értelmében az építményadóra [Htv. 16. § a) pont], a telekadóra [Htv. 22. § a) pont], valamint a magánszemély kommunális adójára (Htv. 26. §) vonatkozó törvényi felső adómérték a 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 (infláció/defláció) szorzatával valorizálható, s így együttesen határozza meg az adómaximumot (adómérték szorozva 1,047-tel, 1,068-cal, 1,036-tal, 1,039-cel, 1,08-cal, 1,061-gyel, 1,042-vel, 1,049-cel, 1,039-cel, 1,057-tel, 1,017-tel, 0,998-cal, 0,999-cel, 1,004-gyel, 1,024-gyel, 1,028-cal, 1,034-gyel, 1,033-mal, 1,051-gyel, valamint 1,145-tel).

A KSH által közzétett részletes fogyasztóiár-index adatok (%-os mértékben) elérhetősége:

[https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ara/hu/ara0002.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0002.html)

2024. január 1.-jétől megállapítható maximum adómérték ennek megfelelően:

- Építményadó (épület, épületrész után): 2508,6 Ft/m<sup>2</sup>
- Telekadó: 456,1 Ft/m<sup>2</sup>

A számításoknál és az önkormányzati adórendeletben rögzített adómérték megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a Htv. értelmében az adómaximum „felfelé kerekítésre” nincs lehetőség, és az adót forintban lehet megfizetni.

Önkormányzatunk az emelés lehetőségével úgy kívánt élni, hogy továbbra is érvényre jusson az a kiemelt cél, hogy a magánszemélyek részére megállapított kedvezményes építményadó mértékek és eddig is biztosított építmény és telekadó mentességek változatlanul fennálljanak.

Ennek megfelelően a 2024 évtől javasolt adómérték valorizációk számítása az alábbi:

2023 évre elfogadott adómérték		valorizáció	Számított adómérték	Javasolt kerekített adómérték
Építmény adómérték 4.§ (1) bekezdés	2.182 Ft/m <sup>2</sup>	10 %	2400,2 Ft/m <sup>2</sup> /év	2400 Ft/m <sup>2</sup> /év
Építmény adómérték 4.§ (2) bekezdés	1910 Ft/m <sup>2</sup>	5 %	2005,5 Ft/m <sup>2</sup> /év	2000 Ft/m <sup>2</sup> /év
Telek adómérték 7.§ b) pont	392 Ft/m <sup>2</sup>	10 %	431,2 Ft/m <sup>2</sup> /év	431 Ft/m <sup>2</sup> /év
Telek adómérték 7.§ c) pont	396 Ft/m <sup>2</sup>	10 %	435.6 Ft/m <sup>2</sup> /év	436 Ft/m <sup>2</sup> /év

**Részletes indokolás****1. §-hoz**

Az építményadó 2024. január 1-től hatályos adómértékeinek meghatározását tartalmazza.

**2. §-hoz**

A telekadó 2024. január 1-től hatályos adómértékeinek meghatározását tartalmazza.

**3. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz

### Előzetes hatásvizsgálat

**A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát az alábbiak szerint:**

**a) a szabályozás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

Az előterjesztésben javasolt adómérték módosításokkal a jövő évben, optimális esetben az építményadó vonatkozásában összesen mintegy 291 millió forint bevételi többlet realizálására nyílik lehetőség

Az adómértékek valorizációja éves szinten

- az 500 m<sup>2</sup> meg nem haladó alapterületi építmények esetében 90.-Ft/m<sup>2</sup>, azaz egy hónapra vetítve 7,5.-Ft/m<sup>2</sup> növekedést,
- az 500 m<sup>2</sup> meghaladó alapterületi építmények esetében 218.-Ft/m<sup>2</sup>, azaz egy hónapra vetítve 18.-Ft/m<sup>2</sup> adófizetési kötelezettség növekedést jelent a jelenleg hatályos adómértékekhez képest.

A telekadó három adómértékéből kettő esetében javasolt valorizációja optimális esetben várhatóan 75 millió forint bevételi többletet eredményez.

Az adómértékek valorizációja éves szinten

- belterületi telekingatlan esetében 39.-Ft/m<sup>2</sup>, azaz egy hónapra vetítve 3,25.-Ft/m<sup>2</sup>
- városközpontban lévő telekingatlan esetében 40.-Ft/m<sup>2</sup> azaz egy hónapra vetítve 3,3.-Ft/m<sup>2</sup> adófizetési kötelezettség növekedést jelent a jelenleg hatályos adómértékekhez képest

Újpest közigazgatási területén az ingatlanok átlagos négyzetméter ára folyamatosan emelkedett az elmúlt években. Az ingatlan.com által e tárgyban közölt statisztika szerint: <https://ingatlan.com/iv-ker> 2018 és 2023 év között kerületünkben az átlagos négyzetméter árak a lakások esetében 504 ezer forintról 855 ezer forintra, házak esetében 385 ezer forintról 829 ezer forintra, telkek esetében 92 ezer forintról 178 ezer forintra növekedtek, melyekhez viszonyítva az Újpest illetékességi területén alkalmazott és alkalmazni kívánt adómértékeket megállapítható, hogy azok nem tekinthetők elvonó (konfiskáló) jellegűnek

**b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:**

A szabályozásnak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

**c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A szabályozás az adminisztratív terheket nem növeli.

**d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. § értelmében a 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, ezért a 2023. évre vonatkozó helyi adó mértékek megállapítására, adórendeletek felülvizsgálatára, rendeletmódosításra vonatkozó önkormányzati rendeletet legkésőbb december 2.-ig ki kell hirdetni.

A javasolt építmény és telekadó adómértékek emelésének elmaradása, az ebből fakadóan optimálisan várható összesen 366 millió forint bevételi többlet elmaradását vonja maga után.

**e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**  
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek a Polgármesteri Hivatalban rendelkezésre állnak, az alkalmazás érdemi többletköltséggel nem jár.