



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 28/2017. (XII.01.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Készítette: **Horváth Andrea**
irodavezető

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Vincze Anikó
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2025. november 21.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. évi.....110.....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2025. 11. 24.

Testületi ülés időpontja:
2025. november 27.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 15. pontjában, valamint a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján és keretein belül a helyi önkormányzatok rendeletet alkothatnak az illetékességi területükön belül bevezetendő helyi adókról.

A Htv. 6. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy az adó mértékét - az e törvényben meghatározott felső határokra figyelemmel – megállapítsa.

A Htv. 7. § g) pontjában foglaltak értelmében az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

A helyi adókról szóló 28/2017. (XII.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 15. §-a értelmében az építmény-és telekadó mértékét a képviselő-testület legalább a KSH által a naptári évet megelőző évre közzétett fogyasztói árszínvonal %-ban kifejezett szorzatával növelt összegében állapítja meg a Htv. szerinti adómaximumok figyelembevételével.

Az alábbi táblázatban a törvényben meghatározott helyi adómértékek **maximálisan megállapítható tételei (adómaximumok)** találhatók évenkénti bontásban.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Építményadó (Ft/m²)	1 951	2 018	2 084	2 190	2 508	2 950	3 059
Telekadó (Ft/m²)	354	366	379	398	456	536	556

A kerületünkben alkalmazott adómértékeket az alábbi táblázat tartalmazza:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Építményadó (Ft/m²)	812	812	812	812	812	1 015
	1 124	1 124	1 124	1 124	1 124	1 405
	1 574	1 574	1 574	1 574	1 574	1 968
	787	787	787	787	787	-
Telekadó (Ft/m²)	163	163	163	163	163	204
	81	81	81	81	81	102
	131	131	131	131	131	164
	354	354	354	354	354	536

Az önkormányzatnak a 2021. és 2022. adóévekben fenn kellett tartania a 2020. december 2-án hatályos adórendelete szerinti adómértéket, adómentességet és adókedvezményt (a Kormány vészhelyzeti intézkedése folytán), a 2023. és 2024. adóévekben pedig a Képviselő-testület döntése értelmében nem változott a helyi adók mértéke, hiszen a korrekciót a Képviselő-testület nem szavazta meg.

Az elmaradt adómérték korrekciók miatt a kerület 2020 óta jelentős adóbevételektől esett el, összesen 770 000 000 Ft-tól, a 2021. és 2022. adóévekben a Covid járvány miatti adómérték befagyasztás miatt 200 000 000 Ft-tól, míg a 2023. és 2024. években a Képviselő-testület döntése miatt 570 000 000 Ft-tól.

2020. évben az építményadó mértéke kerületünkben még az adómaximum 80,7 %-a, a telekadó mértéke az adómaximum 46 %-a volt.

A Képviselő-testület döntésével a 2024-es évben részben korrigálta a 4 évig stagnáló adómértékeket, amikor 2024. évről 2025. évre a helyi adómértékek 25 %-kal módosultak, melynek eredményeképpen kerületünkben az építményadó mértéke az adómaximum 66,7 %-a, míg a telekadó mértéke az adómaximum 38,1 %-a lett, melyet az alábbi táblázat mutat be:

Építményadó	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Adómaximum	1 951	2 018	2 084	2 190	2 508	2 950
Adómérték	1 574	1 574	1 574	1 574	1 574	1 968
Arány	80,7 %	78 %	75,5 %	71,9 %	62,8 %	66,7 %

Telekadó	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Adómaximum	354	366	379	398	456	536
Adómérték	163	163	163	163	163	204
Arány	46 %	44,5 %	43 %	41 %	35,7 %	38,1 %

Számításokat végeztünk, hogy abban az esetben, ha a korábbi években is lehetőség lett volna az infláció szerinti adómérték módosításra, a 2025. évre mennyi lett volna (táblázat 2024. év sora), illetve a 2026. évre mennyi lenne (táblázat 2025. év sora) az építményadó és telekadó mértéke.

Az építményadó mértéke az alábbiak szerint alakult volna:

Év	KSH szerinti előző évi inflációs mértékkel növelt adómérték	Előző évi KSH szerinti infláció mértéke	Következő évi adómérték inflációval növelten
2020	1 574,00	1,034	1 627,52
2021	1 627,52	1,033	1 681,22
2022	1 681,22	1,051	1 766,97

2023	1 766,97	1,145	2 023,18
2024	2 023,18	1,176	2 379,26
2025	2 379,26	1,037	2 467,29

A **telekadó** mértéke pedig az alábbiak szerint alakult volna:

Év	KSH szerinti előző évi inflációs mértékkel növelt adómérték	Előző évi KSH szerinti infláció mértéke	Következő évi adómérték inflációval növelten
2020	163,00	1,034	168,54
2021	168,54	1,033	174,10
2022	174,10	1,051	182,98
2023	182,98	1,145	209,52
2024	209,52	1,176	246,39
2025	246,39	1,037	255,51

Megvizsgáltuk azt is, hogy milyen mértékű módosítás lenne szükséges ahhoz, hogy a 2020. évi adómérték beállási szintünket elérjük, ehhez 25 %-os korrekcióra lenne szükség az alábbi táblázatokban szemléltetve:

Építményadó:

Év	Érvényes legmagasabb adómérték	Tervezett korrekció	Következő évi adómérték 25 %-os korrekcióval növelten	Arány a 2026. évi adómaximumhoz képest
2025	1 968	1,25	2 460	80,4

Telekadó:

Év	Érvényes általános adómérték	Tervezett korrekció	Következő évi adómérték 25 %-os korrekcióval növelten	Arány a 2026. évi adómaximumhoz képest
2025	204	1,25	255	45,9

A 25 %-os módosítással az építményadó mértéke a 2026. adóévben az adómaximum 80,4 %-a, míg a telekadó mértéke az adómaximum 45,9 %-a lenne, ezzel érnénk el a 2020. évi szintet.

Az önkormányzat célja a kiszámíthatóság és következetesség jegyében az értékálló költségvetési bevételek megteremtése, mely az önkormányzat stabil gazdálkodásának feltétele, ezért ennek érdekében javaslom az építmény- és telekadó mértékének 20 %-kal történő módosítását, illetve telekadó adónemben a

II. és a III. számú övezet esetén az adó mértékének adómaximumon történő megállapítását - ami jelen esetben 3,7 %-os korrekció, ezzel hozzájárulva az önkormányzat gazdálkodási feladataihoz szükséges források biztosításához.

A 25 %-os módosítás helyett jelen előterjesztésben 20 %-os módosításra teszek javaslatot, mellyel az építményadó mértéke 2026. adóévben az adómaximum 77,2 %-a, míg a telekadó mértéke az adómaximum 44 %-a lenne, ezzel megközelítenénk a 2020. évi szintet.

Az építményadó éves tervezett mértéke ezáltal:

- 1.015,-Ft/m²-ről **1.218,-Ft/m²-re változik**, ha az összes adóköteles terület nem haladja meg a 100 m²-t;
- 1.405,-Ft/m²-ről **1.686,-Ft/m²-re változik**, ha az összes adóköteles terület több mint 100 m², de nem haladja meg az 500 m²-t;
- 1.968,-Ft/m²-ről **2.362,-Ft/m²-re változik**, ha az összes adóköteles terület meghaladja az 500 m²-t.

A telekadó éves tervezett mértéke ezáltal:

- 204,-Ft/m²-ről **245,-Ft/m²-re változik** az alábbiak kivételével;
- 102,-Ft/m²-ről **122,-Ft/m²-re változik** a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletben meghatározott mederkarbantartó parti sáv alá eső földterületek esetén;
- 164,-Ft/m²-ről **197,-Ft/m²-re változik** az I. számú övezet területén;
- 536,-Ft/m²-ről **556,-Ft/m²-re változik** a II. számú övezet területén;
- 536,-Ft/m²-ről **556,-Ft/m²-re változik** a III. számú övezet területén;
- **0,-Ft/m² a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telekadó hatálya alá tartozó vízfelületek esetén.**

A fenti mértékek meghatározásakor javaslok továbbá, hogy Csepel közigazgatási területén lévő, a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telekadó hatálya alá tartozó vízfelületek adómértéke 0,-Ft/m²-ben kerüljön meghatározásra.

A Htv. szerint a telek fogalmába 2013. január elsejétől nem tartozik bele a víztározó, 2017. január elsejétől a bányató és 2023. január elsejétől a folyóval összefüggő vízterületet alkotó vízzel borított medence, ezért a Htv. telek fogalmába tartozó egyéb vízfelületek adómértékét is 0,-Ft/m²-ben javaslok megállapítani. A tiszta és egészséges vízfelületek a gazdasági és környezetvédelmi szerepükön túl esztétikai és rekreációs értékeik révén is hozzájárulnak az emberi jóléthez és életminőséghez.

A magánszemély - kiemelten a csepeli lakóhellyel rendelkező - adóalanyok adóterheinek csökkentése érdekében javaslok a volt Csepel Művek területének alábbiak szerinti lehatárolását és két adómérték meghatározást.

IV. számú övezet: volt Csepel Művek területegység

Budafoki út – Teller Ede út – Karácsony Sándor utca – Mansfeld Péter utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – 210146/137, 210146/27, 210146/139, 210146/140 helyrajzi számú ingatlanok – Salak út – Rózsa utca – Duna folyam által

határolt terület azzal, hogy a területegység magába foglalja a 210146/137, 210146/27, 210146/139 és a 210146/140 helyrajzi számú ingatlanokat is.

A módosítási javaslat oka, hogy ez a terület speciális jellemzőkkel bír a kerületben. Az itt található ingatlanok több tízezer m²-esek, osztatlan közös tulajdonban vannak és az ingatlanon található épületek összes hasznos alapterülete meghaladja az 500 m²-t, ami alapján az adóalanyok 98 %-a a legmagasabb adómértékkel adózik, még akkor is, ha a ténylegesen a használatában álló ingatlan ennél jóval kisebb.

Fentiek miatt a hasznos alapterület szerinti sávós adóztatást ezen a területen nem tudjuk a rendelet céljának megfelelően érvényre juttatni. A magánszemély adóalanyok teherviselő képességét figyelembe véve javaslom az építményadó mértékének két tételben történő megállapítását úgy, hogy **a nem magánszemély adóalanyok adómértéke 2.362,-Ft/m², a magánszemély adóalanyok (beleértve az egyéni vállalkozókat is) építményadó mértéke 2.026,-Ft/m² lenne**, feltéve, ha az ingatlan vagyoni értékű jog jogosítottja és tulajdonosa is magánszemély.

A Htv. 2025. VII. 20. napjától hatályos 6/A. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján – mely kimondja, hogy az önkormányzat a rendeletében megállapított, lakóhelyhez kapcsolódó kedvezmény, mentesség igénybevételének feltételeként írhatja elő a lakcímnnyilvántartásba bejegyzett lakóhely vagy tartózkodási hely tényét - javaslom továbbá **a IV. számú övezetben egy további 17 %-os adókedvezmény bevezetését azon magánszemély adóalanyok részére, akik kerületünkben az adóév egész naptári évében állandó bejelentett lakcímmel rendelkeznek.** Ez a kedvezmény az egyéni vállalkozókat nem érinti, mivel a Htv. 7. § e) pontja szerint az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy a vállalkozó (52. § 26. pont alapján az egyéni vállalkozó is idetartozik) üzleti célt szolgáló épülete, épületrésze utáni építményadó megállapítása során a 6. § d) pontja, tehát a Htv. szerinti kedvezmények, mentességek kibővítése nem alkalmazható.

A javaslat szerinti adómértékek a nem magánszemély adóalanyokat a 2026-os adóévben nem hozzák kedvezőtlenebb helyzetbe, mint ha a IV. számú övezet nem kerülne bevezetésre.

A fenti javaslatok alapján 2026. évben 690 000 000 Ft adóbevétel növekedés érhető el.

A rendeletmódosítás másik oka technikai jellegű.

A Htv. 43. §-a és az adózás rendjéről szóló 2017. évi XL. törvény 2. melléklet II/A/4. pontja kimondja, hogy az önkormányzat rendeletében 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 az adott adónem vonatkozásában nem terheli.

Az adminisztrációs terhek csökkentése érdekében javaslom a rendelet – törvényi felhatalmazáson alapuló – kiegészítését, az alábbi rendelkezéssel.

Az építményadó, illetve a telekadó magánszemély alanya - a Htv. szerinti vállalkozó adóalany adótárgya, illetve az üzleti célra szolgáló adótárgy kivételével - mentes az adatbejelentési kötelezettség alól, feltéve, az adott adónemben adófizetési kötelezettség nem terheli.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a helyi adókról szóló rendelet javasolt módosításait támogatni szíveskedjenek.

Budapest, 2025. november „.....”


Borbély Lénárd
polgármester

Melléletek:

1. számú melléklet: rendelettervezet, indokolás, hatásvizsgálat
2. számú melléklet: IV. övezet - térkép
3. számú melléklet: Egyeztető lap

Rendeletalkotás:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal megalkotja a helyi adókról szóló 28/2017. (XII.01.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletét.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: dr. Vincze Anikó, jegyző

A rendelet elfogadásához a Képviselő-testület **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi adókról szóló 28/2017. (XII.01.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja, hogy a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben rögzített követelményeknek megfelelően a helyi adónemek mértékét módosítsa, illetve eleget tegyen a jogharmonizációs követelményeknek.

[2] Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 15. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A helyi adókról szóló 28/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet 1. §-a a következő 8. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„8. IV. számú övezet: volt Csepel Művek területegység: Budafoki út – Teller Ede út – Karácsony Sándor utca – Mansfeld Péter utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – 210146/137, 210146/27, 210146/139, 210146/140 helyrajzi számú ingatlanok – Salak út – Rózsa utca – Duna folyam által határolt terület azzal, hogy a területegység magába foglalja a 210146/137, 210146/27, 210146/139 és a 210146/140 helyrajzi számú ingatlanokat is.”

2. §

A helyi adókról szóló 28/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet 2. alcíme a következő 2/A. §-sal egészül ki:

„2/A. §

Az építményadó, illetve a telekadó magánszemély alanya - a Htv. szerinti vállalkozó adóalany adótárgya, illetve az üzleti célra szolgáló adótárgy kivételével - mentes az adatbejelentési kötelezettség alól, ha az adott adónemben adófizetési kötelezettség nem terheli.”

3. §

(1) A helyi adókról szóló 28/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az adó évi mértéke:)

- „a) 1.218,- Ft/m², ha az összes adóköteles terület nem haladja meg a 100 m²-t;
- b) 1.686,- Ft/m², ha az összes adóköteles terület több mint 100 m², de nem haladja meg az 500 m²-t;
- c) 2.362,- Ft/m², ha az összes adóköteles terület meghaladja az 500 m²-t;”

(2) A helyi adókról szóló 28/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az adó évi mértéke a IV. számú övezetben:

- a) 2.026,- Ft/m² a magánszemély adóalany esetén, feltéve, ha az ingatlan vagyoni értékű jog jogosítottja és tulajdonosa is magánszemély;
- b) 2.362,- Ft/m² a nem magánszemély adóalany esetén.”

4. §

A helyi adókról szóló 28/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet a következő 5/A. §-sal egészül ki:

„5/A. §

A magánszemély adózó a IV. számú övezetben 17 %-os adókedvezményre jogosult, amennyiben területünkben az adóév egész naptári évében állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik.”

5. §

A helyi adókról szóló 28/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet 6. és 7. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„6. §

A 4. §, az 5. § és az 5/A. §-ban meghatározott mentességek, illetve a kedvezmények a vállalkozó adóalanyt nem illetik meg.

7. §

A 4. §, az 5. § és az 5/A. §-ban meghatározott mentességek, illetve a kedvezmény az adóév bármely időszakában ellenőrizhető.”

6. §

(1) A helyi adókról szóló 28/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az adó évi mértéke a (3) bekezdésben foglaltak kivételével 245,- Ft/m².”

(2) A helyi adókról szóló 28/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdés b)–e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az adó évi mértéke:)

- „b) a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletben meghatározott mederkarbantartó parti sáv alá eső földterületek esetén 122,- Ft/m²;
- c) az I. számú övezet területén 197,- Ft/m²;
- d) a II. számú övezet területén 556,- Ft/m²;
- e) a III. számú övezet területén 556,- Ft/m²,”

(3) A helyi adókról szóló 28/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(Az adó évi mértéke:)

- „f) a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telekadó hatálya alá tartozó vízfelületek esetén 0,-Ft/m².”

7. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Borbély Lénárd
polgármester

Dr. Vincze Anikó
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2025. november „.....”

Négyesiné Mizersák Alexandra
szervezési irodavezető

Általános indokolás

A rendelet célja, hogy a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 7. § g) pontjában rögzített követelményeknek megfelelően a helyi adónemek mértékét módosítsa, illetve eleget tegyen a jogharmonizációs követelményeknek.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Meghatározza a IV. számú övezet területi lehatárolását.

A 2. §-hoz

Törvényi felhatalmazáson alapuló kiegészítés az adminisztrációs terhek csökkentése érdekében.

A 3. §-hoz

Meghatározza az építményadó differenciált éves mértékeit.

A 4. §-hoz

Új adókedvezményt vezet be a IV. számú övezet magánszemély adózói számára.

Az 5. §-hoz

Jogtechnikai jellegű módosítás az 5/A. § bevezetése miatt.

A 6. §-hoz

Meghatározza a telekadó differenciált éves mértékeit.

A 7. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

A RENDELETTERVEZET HATÁSVIZSGÁLATA

1. A rendelet megalkotásának indokai és céljai, amelyek a szabályozást szükségessé teszik

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
A rendelet célja az arányos közteherviselési rendszer létrehozása a helyi sajátosságok és az adóalanyok széles körét érintő teherviselő képesség figyelembevételével.	A rendelet célja a helyi adók kivetésével az önkormányzat gazdálkodásához szükséges források előteremtése.	A rendelet célja, hogy az önkormányzat adórendeletében érvényre juttassa a Htv.-ben megfogalmazott mérlegelési kötelezettséget az adóalap, az adómérték, a kedvezmény és az adómentesség tekintetében is.

2. A jogi szabályozás várható jelentősebb hatásai

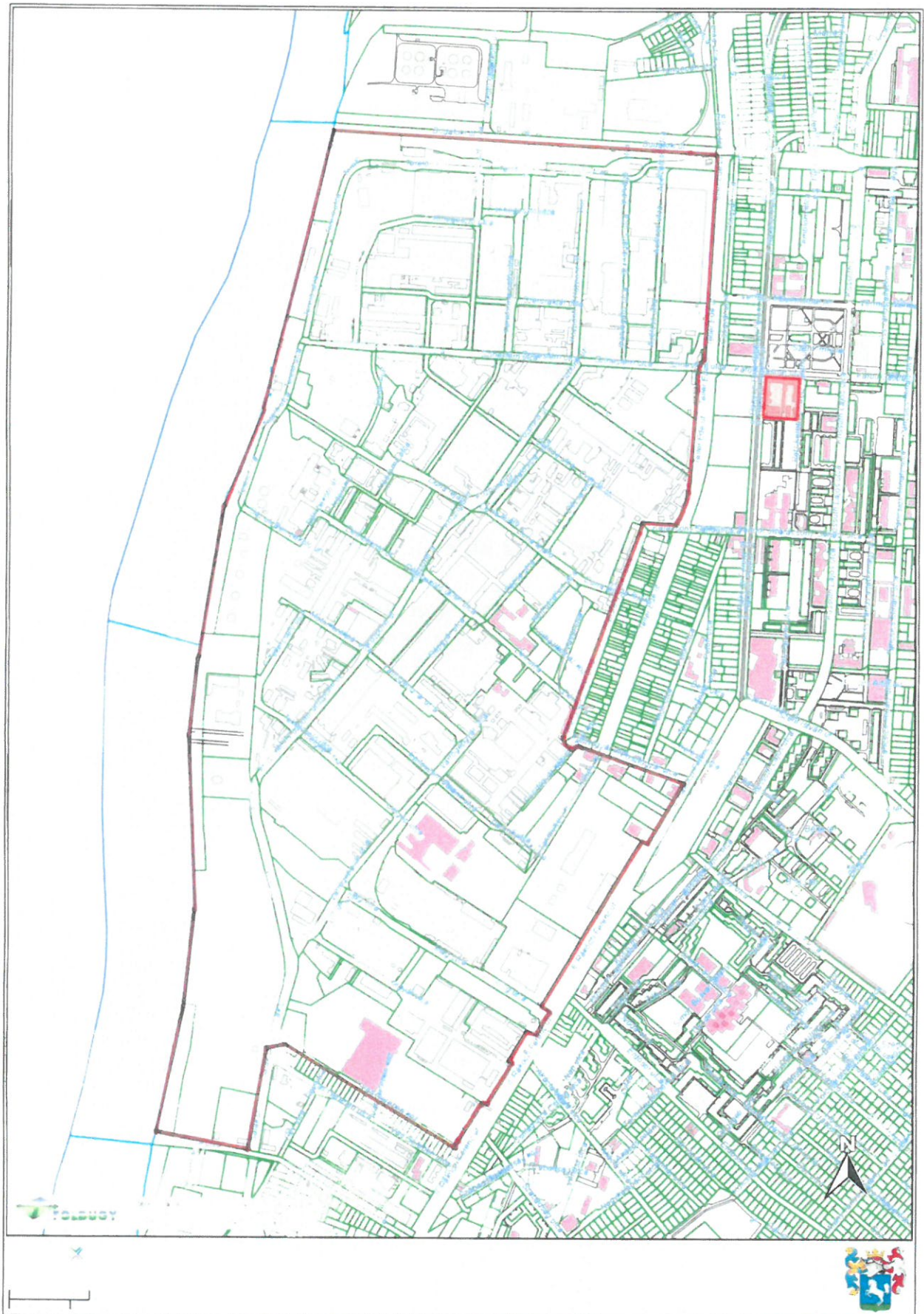
Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások	Környezeti és egészségi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
Az adómértékek változásai összességében a költségvetés adóbevételeit növelik.	Nem mérhetők.	A rendelet elfogadása többletfeladatot nem eredményez, az adminisztráció a jelenlegi létszám terhére elvégezhető.

3. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
A meglévő állományi létszám.	A meglévő szervezetben.	A meglévő infrastruktúra használatával.	A meglévő pénzügyi feltételek mellett biztosítható.

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az adómértékek 20 %-kal történő módosításának elmaradása veszélyeztetné a kiszámítható és következetes adópolitikát, illetve a 2026. évi költségvetés stabilitását.



EGYEZTETŐ LAP

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 28/2017. (XII.01.) önkormányzati rendeletének módosításáról

1. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné ágazatvezetővel

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest 2025. november „21.”


Szeder Istvánné
ágazatvezető

