



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
J E G Y Z Ó J E

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS
Javaslat Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő	dr. Szabó Tibor jegyző	
Az előterjesztést készítette	Gavaldi László osztályvezető	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	rendelet	
A döntéshez szükséges többség (egyszerű/minősített minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	A rendelet megalkotása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50. §-a alapján minősített, a határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	2025. november 13. MUNKATERV szerinti ülésen	
Normál menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó (sürgősség esetén annak indokai)	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Városfejlesztési	X
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	X
	Szociális és Oktatási Bizottság	
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	
	Egyházi kapcsolatokért felelős	
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	-	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

Az önkormányzat működési bevételeinek jelentős részét teszik ki az önkormányzati adóhatóság által beszedett adók. Kiemelt figyelmet kell szentelni az önkormányzatok saját bevételeinek növelésére, ezért a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-ában foglaltak alapján felülvizsgáltuk Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet). A vizsgálat kiterjedt az adómértékek inflációval módosult felső határai és Önkormányzatunk által megállapított adómértékek összehasonlítására, figyelembe véve a fővárosi kerületeknél, illetve környékbeli településeknél bevezetett adómértékeket. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján elvégeztük az előzetes hatásvizsgálatot, felmértük a szabályozás várható következményeit.

A hatályos jogszabályok önkormányzatok számára két, az adóbevételek nagyságrendjét alapvetően meghatározó területen biztosít önálló szabályozási lehetőséget. Az egyik az adók mértékének törvényi keretek közt történő meghatározása, a másik pedig az ágazati jogszabályban meghatározott ún. törvényi mentességek további mentességekkel, kedvezményekkel való bővítése, meglévő mentességek módosítása vagy megszüntetése.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései:

Az **Alaptörvény** 32.cikk (1) bekezdés h) pontja szerint

„A helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről.”

A **Htv.** 6. §-a szerint

„Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:

a) a **MÁSODIK RÉSZBEN** meghatározott adókat vagy azok valamelyikét bevezesse, a már bevezetett adót hatályon kívül helyezze, illetőleg módosítsa, azonban az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit,

b) az adó bevezetésének időpontját és időtartamát (határozott vagy határozatlan időre) meghatározza,

c) az adó mértékét – az e törvényben meghatározott felső határokra, 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,

d) az e törvény második részében meghatározott mentességeket, kedvezményeket további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet

által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékául szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítsé,

e) e törvény és az adózás rendjéről szóló törvény, valamint az adóigazgatási rendtartásról szóló törvény keretei között az adózás részletes szabályait meghatározza,

f) ha az adó mértékét határozott időre állapította meg, akkor a határozott időszak harmadik naptári évétől vagy az azt követően kezdődő naptári évtől, a határozott időszak letelte előtt az adó mértékét növelheti, ha a naptári évet megelőző naptári év első tíz hónapjában az adott adónemben bevallott, kivetett adóból származó bevétel nem éri el a naptári évet megelőző második naptári év első tíz hónapjában bevallott, kivetett adóból származó bevétel 50%-át.”

b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok:

A Rendelet 6. §-a szerint

„Az építményadó évi mértéke:

Épület:	Adómérték (Ft/m ²)
0-50 m ² -ig	1324
51-100 m ² -ig	1363
101-500 m ² -ig	1750
501-1000 m ² -ig	1850
1001 m ² -től	2000

„

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok:

A Htv. 6. § -ában foglalt valorizációs (inflációs folyamatokat követő) számítás szerint a Htv-ben előírt adómaximumot - építményadóban 1100 Ft/m², telekadóban 200 Ft/m² - kell megszorozni az előző évek inflációs mértékeinek szorzatával. A táblázat bemutatja a jelenleg hatályos Rendelet szerinti legalacsonyabb és legmagasabb adómértéket.

Helyi adómérték maximumok alakulása

Adónemek	Tv. szerinti adómaximum 2026. (Ft/ m ²)	Bevezetett helyi adómérték min. (Ft/ m ²)	Bevezetett helyi adómérték max. (Ft/m ²)
Építményadó	3059,3	1324	2000
Telekadó	556,2	26	305

A Rendeletet megvizsgálva megállapítható az adómértékek kellő differenciáltsága, továbbá, hogy a kerületrészek speciális adottságaihoz az adómértékek megfelelően alkalmazkodnak.

Összeségében építményadó tekintetében az adóztatás értékarányos, a Rendelet tekintetében konfiskáló jellegről nem beszélhetünk, evvel összefüggésben jogorvoslati eljárásban sem született döntés.

Adóalanyok eloszlása a különböző építményadósávok tekintetében

	Magánszemély	Cég/vállalkozó
0-50 m ² sávban (1324 Ft/m ² /év)	460	123
51-100 m ² sávban (1363 Ft/m ² /év)	98	44
101-500 m ² sávban (1750 Ft/m ² /év)	49	71
501-1000 m ² sávban (1850 Ft/m ² /év)	5	16
1001 m ² -től sávban (2000 Ft/m ² /év)	1	21

Első két adósávban található a magánszemély adózók 91 %-a.

Fogyasztóiár index (infláció) alakulása 2016-2024.

2016. év	100,4
2017. év	102,4
2018. év	102,8
2019. év	103,4
2020. év	103,3
2021. év	105,1
2022. év	114,5
2023. év	117,6
2024. év	103,7

Bevezetett helyi építményadó mértékek 2025. január 1-i állapot szerint

Település neve	Építményadó
Bp. III. kerület	400 - 2950 Ft/m ²
Bp. IV. kerület	506 - 2930 Ft/m ²
Bp. VII. kerület	2900 Ft/m ²
Bp. VIII. kerület	776 - 2950 Ft/m ²
Bp. IX. kerület	500 - 2950 Ft/m ²
Bp. X. kerület	2500 Ft/m ²
Bp. XI. kerület	2508 - 2900 Ft/m ²
Bp. XII. kerület	1000 - 2900 Ft/m ²
Bp. XIII. kerület	2508 Ft/m ²
Bp. XIV. kerület	1400 - 1950 Ft/m ²
Bp. XV. kerület	1700 - 2030 Ft/m ²

Bp. XVI. kerület	565 - 2115 Ft/m ²
Bp. XVIII. kerület	2900 Ft/m ²
Bp. XIX. kerület	2700 Ft/m ²
Bp. XX. kerület	1658 Ft/m ²
Bp. XXI. kerület	1015 - 1968 Ft/m ²
Bp. XXII. kerület	550 - 2950 Ft/m ²
Dunaharaszti	200 - 1960 Ft/m ²
Érd	440 – 2100 Ft/m ²

Az általunk korábban bevezetett adóztatási forma miatt a magánszemély adóalanyok túlnyomó része az alacsonyabb adómértéksávokba esik, ezáltal a nagyobb adóteher a magasabb teherviselő képességű vállalkozásokat érinti. A kisvállalkozások hasonlóan a magánszemélyekhez szintén alacsonyabb adósávba esnek.

Fizetési kedvezmények vizsgálata

Építményadóban 2025. évben méltányossági kérelem vagyoni, szociális helyzetre hivatkozással nem érkezett az adóhatósághoz. A részletfizetési kérelmek száma is évről-évre csökkenő tendenciát mutat, 2025. évben mindösszesen 5 darab kérelem érkezett a megállapított építményadó részletekben történő megfizetésének engedélyezésére.

IV. A döntés szükségességének indokai:

A Rendelet 6. §-ában meghatározott adómértékek tekintetében az infláció követés 2024. évet megelőzően hosszú évekig egyáltalán nem valósult meg. Természetesen az adóalanyok teherviselő képességét figyelembe véve adómértékemelés minden évben nem valósítható meg, de a fokozatos emelés a későbbiekben teljes mértékben indokolt. A korábban ismertetett fizetési kedvezményekre vonatkozó adatok jól mutatják, hogy az adózók többségének eddig sem okozott jelentős mértékű anyagi megterhelést a jelenleg hatályos helyi rendelet alapján megállapított telek- és építményadó megfizetése.

A Tisztelt Képviselő-testületnek abban szükséges jelen előterjesztés keretében döntést hoznia, hogy – a fokozatosság elvét, illetve az adózók teherviselőképességét is kiemelten szem előtt tartva, az adóbevételek növelése érdekében - kíván-e, és amennyiben igen, milyen mértékben kíván a jelenleg hatályos adómértéken emelni.

V. A döntés várható hatása/-i:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a rendelet-tervezet vonatkozásában elvégeztem a rendelet megalkotásától várható hatások felmérését, melynek eredményét az előterjesztés 5. számú mellékleteként csatolt „Hatásvizsgálati lap”-on mutatok be.

VI. Döntési javaslat(ok):

a. Rendelet-tervezet: lásd 1. számú mellékletek

b. Határozati javaslat:

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (XI. 13.) határozata a helyi adók 2026. adóévre vonatkozó mértékével
kapcsolatos döntéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

a helyi adók mértékén a 2026. adóévre vonatkozóan nem kíván változtatni.

Budapest, 2025. október 21.

Gavaldi László
osztályvezető
előterjesztés készítője

dr. Szabó Tibor
jegyző
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

- 1. számú melléklet: Rendelet-tervezet (Általános és részletes indokolással)
- 2. számú melléklet: Rendelet-tükör
- 3. számú melléklet: Előzetes hatásvizsgálati lap

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.....(.....) önkormányzati rendelete
a helyi adókról szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A települési önkormányzatok alapvető feladata a helyi közszolgáltatások biztosítása, amelyhez elengedhetetlen az önkormányzatok önálló gazdálkodása feltételeinek megteremtése. A gazdasági önállósulás egyik eszköze a helyi adók rendszere, amelynek keretében a települési önkormányzat gyakorolja az adóztatási jogot, és kialakítja a helyi adópolitikát.

[2] Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A Rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § Az építményadó évi mértéke:

Épület hasznos alapterülete: Adómérték (Ft/m²)

0-50 m²-ig

51-100 m²-ig

101-500 m²-ig

501-1000 m²-ig

1001 m²-től

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

Bese Ferenc
polgármester

dr. Szabó Tibor
jegyző

Záradék:

A rendelet-tervezet 2025. november napján az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat honlapján közzétételre került.

Budapest, 2025. november

A Jegyző nevében eljáró:

Vittmanné Gerencsér Judit
osztályvezető helyettes
Jogi és Személyügyi Osztály

INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének
a helyi adókról szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló
...../..... (.....) önkormányzati rendelethez**

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az Alaptörvény rögzíti, hogy feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot. Az Alaptörvény kimondja továbbá, hogy a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről. A Htv. rendelkezései szerint a települési önkormányzat rendelettel az illetékességi területén helyi adókat, valamint települési adókat vezethet be.

Az önkormányzat saját bevételeinek növelése érdekében a Htv. 6. §-ában foglaltak alapján felülvizsgáltuk a helyi adókról szóló rendeletünket az adómértékek vonatkozásában. A maximálisan bevezethető adómértékre tekintettel két módozatban emelésre teszünk javaslatot.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A hatályos jogszabályok önkormányzatok számára két, az adóbevételek nagyságrendjét alapvetően meghatározó területen biztosít önálló szabályozási lehetőséget. Az egyik az adók mértékének törvényi keretek közt történő meghatározása, a másik pedig az ágazati jogszabályban meghatározott ún. törvényi mentességek további mentességekkel, kedvezményekkel való bővítése, meglévő mentességek módosítása vagy megszüntetése.

Az adómértékek tekintetében a Htv. kettős korlátot állít: az abszolút korlát a törvényi felső adómaximum, relatív korlát a helyi sajátosság, illetve az adóalanyok teherviselő képessége. Építményadó esetében az adómértékek messze a maximális adómérték alatt vannak, és a javasolt két módozat valamelyike szerinti emeléssel sem közelíti meg a maximumot (3059,3 Ft) jelentősen. Az adózók teherviselő képessége szempontjából beszédes adat, hogy az elmúlt években a fizetési kedvezmény iránti kérelmek száma drasztikusan lecsökkent, ezért az adóköteles épületek tekintetében emelésre teszünk javaslatot.

2. §-hoz

A rendelet hatálybalépésének napját 2026. január 1. napjában határozza meg.