



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS
Javaslat Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének
a helyi adókról szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelete módosítására

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 többséget igényel.	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	2026. szeptember 17-ei MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti 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	dr. Kelemen Henrietta aljegyző	
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 törvény 6. §-ában foglaltak alapján felülvizsgáltuk Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendeletét. 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 az önkormányzatok számára két, az adóbevételek nagyságrendjét alapvetően meghatározó területen biztosítanak 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:

Alaptörvény

a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.)

- b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet).

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.”

A Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint

„(1) A Htv. 13. §-ában foglaltakon túl mentes az adó alól:

a) a magánszemély tulajdonában álló, vagyoni értékű jogát képező lakás, ha azt saját maga vagy egyenes ági rokona életvitelszerűen használja.

b) magánszemély gépjármű tárolására létesített építménye mindaddig, amíg annak hasznosításából jövedelme nem származik.

c) a magánszemély tulajdonában álló, vagyoni értékű jogát képező üdülőépület, ha azt saját maga vagy egyenes ági rokona életvitelszerűen használja.

d) az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján sport céljára szolgáló épület.”

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

„

A Rendelet 8. § (1) bekezdése szerint

„A Htv. 19. §-ban foglaltakon túl, mentes az adó alól:

a) a magánszemély tulajdonát képező, a Fővárosi Rendezési Szabályzat szerint

aa) Gksz-2 területfelhasználási egységekbe tartozó, M51 autóúttól Alsónémedi irányába eső területen lévő ingatlan,

ab) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területként jelölt, Ócsai út – Kelebiai vasútvonal – belterületi határ – Virágpatak út által határolt területen lévő ingatlan,

ac) Ev, Ek, Eg, K-Hull, Kb-Ez, Tk területfelhasználási egységekbe tartozó ingatlan, adóköteles területének 90 %-a.

b)

c) a magánszemély lakóépületéhez tartozó telekhányad,

d) a magánszemély üdülőépületéhez tartozó telekhányad,

e) a magánszemély tulajdonos vagy vagyoni értékű jog jogosultja a beépítetlen belterületi ingatlan után, ha a saját nevére szóló jogerős építési-, fennmaradási és további építési engedéllyel, vagy egyéb dokumentummal igazolja, hogy a tárgyi ingatlanon lakóépületet épít.

f) az a telek, amelyre a szabályozási terv teljes egészében, vagy a telek 30 %-ánál nagyobb részére közérdekű felhasználást javasol,

g) a magánszemély tulajdonosnak a település külterületi részén elhelyezkedő, üzleti célt nem szolgáló ingatlana.

h) a hivatalból indított telekalakítás eljárás során beépített ingatlanból kialakuló új, beépítetlen ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéstől számított 5 évig.”

A Rendelet 10 §-a szerint

„A telekadó évi mértéke

(1) Belterületen:

a) a Fővárosi Rendezési Szabályzat szerint Lk-1, Lk-2, Lke-1, Üh, K-Rek területfelhasználási egységekbe sorolt területeken: 85,- Ft/m²,

b) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységekben – az (1) bek. c) és d) pontban foglalt kivételével - 305,- Ft/ m²,

c) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységbe tartozó, de az ingatlan-nyilvántartásban út, magánút, saját út művelési ágban nyilvántartott földterület esetében 193,- Ft/m²,

d) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységbe tartozó, de az ingatlan-nyilvántartásban csatorna, árok művelési ágban nyilvántartott földterület esetében 83,- Ft/m².

(2) Külterületen:

a) az adó mértéke – a (2) bek. b) és c) pontban foglaltak kivételével – 75 Ft/m²,

b) ingatlan-nyilvántartásban út, magánút, saját út művelési ágban nyilvántartott földterület 60,- Ft/m²,

c) ingatlan-nyilvántartásban csatorna, árok művelési ágban nyilvántartott földterület 26,- Ft/m².”

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 (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 kerületszámok speciális adottságaihoz az adómértékek megfelelően alkalmazkodnak. Összeségében építmény- és telekadó tekintetében az adóztatás értékarányos, a Rendelet tekintetében konfiskáló jellegéről nem beszélhetünk, evvel összefüggésben jogorvoslati eljárásban sem született elmarasztaló döntés.

Adóalanyok eloszlása a különböző építményadósávok tekintetében

	Magánszemély	Cég/vállalkozó
0-50 m ² sávban (1324 Ft/m ² /év)	450	130
51-100 m ² sávban (1363 Ft/m ² /év)	125	96
101-500 m ² sávban (1750 Ft/m ² /év)	63	133
501-1000 m ² sávban (1850 Ft/m ² /év)	11	49
1001 m ² -től sávban (2000 Ft/m ² /év)	1	57

Első két adósávban található a magánszemély adózók 88,5 %-a.

Fogyasztóiár index (infláció) alakulása 2016-2025.

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
2025. év	104,4

Az előző adómértékemelés (2024. év) 12,7 %-os mértékű volt a legmagasabb építményadósávban, ami a 2016-os bázisévhez viszonyított reálérték csökkenés töredéke volt. A 2025-ös inflációs adatokat is figyelembe véve ez az adat mára 76 %-os reálérték csökkenést mutat. A **2024. évi 2000 Ft/m²** mértékű felső sávot az építményadóbevétel reálértékének kiegyenlítése érdekében **52,9 %-kal** kellene módosítani.

Telekadó vonatkozásában kizárólag a nem lakó- vagy üdülőövezeti telkek esetében történt adómérték emelés 2024. évben, melynek mértéke 10,9 % volt. Telekadó esetében az ipari-, logisztikai övezetben található ingatlanok utáni adómérték a bevezethető adómaximum **54,8 %-a**.

Adómértékek összehasonlítása:

Építményadó

Bp. XVIII. ker.	gépjárműtároló, teremgarázs beállóhely esetén 1 500 Ft/m² egyéb építmény esetében 3 050,- Ft/m²
Bp. XX. ker.	lakás és üdülő: 1 800,- Ft/m² egyéb épület: 2 200,- Ft/m²
Bp. XXI. ker.	0-100 m ² : 1 218,- Ft/m² 100-500 m ² : 1 686,- Ft/m² 500 m ² felett 2 362,- Ft/m²
Bp. XXII. ker.	a pincére vonatkozóan 550 Ft/m ² /év, ea) 100 m ² alatti 2 000 Ft/m²/év , eb) 100 m ² – 999,99 m ² között van, akkor 100 m ² alatt az ea) pont szerinti mérték, felette 2 200 Ft/m²/év , ec) 1 000 m ² – 2 999,99 m ² között van, akkor 999,99 m ² –ig az eb) pont szerinti mérték, felette 2 500 Ft/m²/év , ed) 3 000 m ² – 10 000 m ² között van, akkor 2 999,99 m ² –ig az ec) pont szerinti mérték, felette 2 700 Ft/m²/év , ee) 10 000 m ² felett van, akkor 10 000 m ² –ig az ed) pont szerinti mérték, felette 2 950 Ft/m²/év .
Bp. XXIII. ker.	50 m ² -ig 1 324,- Ft/m² 51-100 m ² -ig 1 363,- Ft/m² 101-500 m ² -ig 1 750,- Ft/m² 501-1000 m ² -ig 1 850,- Ft/m² 1001 m ² -től 2 000,- Ft/m²

Telekadó:

Bp. XVIII. ker.	Az adó mértéke: a) 1 500 m ² alatti, akkor 350 Ft/m² ; b) 1 500 m ² – 5 000 m ² közötti, akkor ba) 1 500 m ² alatti rész az a) pont szerinti, bb) 1 500 m ² és az 1 500 m ² feletti rész 450 Ft/m² ; c) 5 000 m ² -t meghaladó területű, akkor ca) 1 500 m ² alatti rész az a) pont szerinti, cb) 1 500 m ² – 5 000 m ² közötti rész a b) pont szerinti, cc) 5 000 m ² feletti rész 550 Ft/m² .
Bp. XX. ker.	belterületi telek esetén : 365 ,- Ft/m² EK-1, EK-2, Kb, Kz övezetben belterületen : 260,- Ft/m² Ev-Ve övezetben : 205,- Ft/ m² külterületi telekesetén: 100,- Ft/m²
Bp. XXI. ker.	Az adó évi mértéke 245,- Ft/m² . Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet ben meghatározott mederkarbantartó parti sáv alá eső földterületek esetén az adó évi mértéke 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 ,

Bp. XXIII. ker.	Belterületen: a) a Fővárosi Rendezési Szabályzat szerint Lk-1, Lk-2, Lke-1, Üh, K-Rek területfelhasználási egységekbe sorolt területeken: 85,- Ft/m², b) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységekben – az (1) bek. c) és d) pontban foglalt kivételével - 305,- Ft/m², c) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységbe tartozó, de az ingatlan-nyilvántartásban út, magánút, saját út művelési ágban nyilvántartott földterület esetében 193,- Ft/m², d) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységbe tartozó, de az ingatlan-nyilvántartásban csatorna, árok művelési ágban nyilvántartott földterület esetében 83,- Ft/m². Külterületen: a) az adó mértéke – a (2) bek. b) és c) pontban foglaltak kivételével – 75 Ft/m², b) ingatlan-nyilvántartásban út, magánút, saját út művelési ágban nyilvántartott földterület 60,- Ft/m², c) ingatlan-nyilvántartásban csatorna, árok művelési ágban nyilvántartott földterület 26,- Ft/m².
------------------------	---

A környékbeli kerületekben az építményadó mértéke magasabb vagy nem differenciált a kerületünkben bevezetett adómértékkel összehasonlítva. 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. Más településeken alkalmazott egységes vagy magasabb adómértékek miatt a nagyobb vállalkozások és magánszemélyek/kisvállalkozók ugyanolyan mértékű adóval terheltek. A táblázatok alapján megállapítható, hogy az adómértékek tekintetében önkormányzatunk a szomszédos kerületekkel, településekkel összehasonlítva lemaradásba került, ami jelentős bevételkiesését eredményez.

Az előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezetek közül az „A” változat elfogadása esetén megközelítőleg **245 M Ft** többletbevétellel lehet számolni építményadóban és **72 M Ft** telekadóban, míg a „B” változat esetén összesen nagyságrendileg **413 M Ft** lenne a többletbevétel építményadóban és **127 M Ft** telekadóban. „A” változat esetén építményadóban a kisadózók tekintetében 11,6 %-os emelést, a nagyobb hasznos alapterületű adótárggyal rendelkező adózók vonatkozásában átlagosan 12,3 %-os emelést hajtánánk végre. „B” változatnál a magánszemélyek többségét érintő sávban változatlan az emelés mértéke, nagyobb adótárggyal rendelkező adózók esetében pedig átlagban 22,3 %-os lenne a változtatás. Telekadóban a magánszemélyeket leginkább érintő adósávban (lakóövezet) a változtatás mértéke az „A” és „B” változat esetén egyaránt 17,6 % lenne. Ebben az adósávban az elmúlt 15 évben nem volt változtatás, amely tény szintén az adómérték módosítását indokolja.

Budapest XXIII. kerületben magánszemély tulajdonosnak saját vagy egyenesági rokonuk életvitelszerű tartózkodására szolgáló lakóingatlana után nem kell helyi adót fizetnie. A magánszemély lakóépületéhez vagy üdülőépületéhez tartozó telekhányad tekintetében szintén mentesül az adófizetés alól.

ÉPÍTMÉNYADÓ EMELES 2027. ÉVTŐL (TERVEZET)						
	Jelenlegi adómérték (Ft/m ²)	Jelenlegi adókiivetés (Ft)	"A" adómérték (Ft/m ²)	"A" adókiivetés (Ft)	"B" adómérték (Ft/m ²)	"B" adókiivetés (Ft)
0-50	1324	24 280 414 Ft	1500	27 508 022 Ft	1500	27 508 022 Ft
51-100	1363	25 714 596 Ft	1500	28 299 262 Ft	1500	28 299 262 Ft
101-500	1750	121 834 380 Ft	1900	132 277 326 Ft	2100	146 201 256 Ft
501-1000	1850	115 499 997 Ft	2100	131 108 105 Ft	2300	143 594 591 Ft
1001-	2000	1 421 988 940 Ft	2300	1 635 287 281 Ft	2500	1 777 486 175 Ft
ÖSSZESEN:	-	1 709 318 327 Ft		1 954 479 996 Ft		2 123 089 306 Ft

TELEKADÓ EMELES 2027. ÉVTŐL (TERVEZET)						
	Jelenlegi adómérték (Ft/m ²)	Jelenlegi adókiivetés (Ft)	"A" adómérték (Ft/m ²)	"A" adókiivetés (Ft)	"B" adómérték (Ft/m ²)	"B" adókiivetés (Ft)
Rend. 10. § (1) a)	85	36 470 223 Ft	100	42 906 145 Ft	100	42 906 145 Ft
Rend. 10. § (1) b)	305	559 875 868 Ft	340	624 123 918 Ft	370	679 193 676 Ft
Rend. 10. § (1) c)	193	31 547 833 Ft	200	32 692 055 Ft	200	32 692 055 Ft
Rend. 10. § (1) d)	83	2 247 167 Ft	90	2 436 687 Ft	90	2 436 687 Ft
ÖSSZESEN:	-	630 141 091 Ft		702 158 805 Ft		757 228 563 Ft

Fizetési kedvezmények vizsgálata

Telek- és építményadóban 2025-2026. években méltányossági kérelem vagyoni, szociális helyzetre hivatkozással 3 darab érkezett az adóhatósághoz. A részletfizetési kérelmek száma is évről-évre csökkenő tendenciát mutat, fenti időszakban mindösszesen 8 darab kérelem érkezett a megállapított építmény- vagy telekadó 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, így az adóbevételek reálértéke jelentősen csökkent. A 2016. évi adóbevétel reálértékének kiegyenlítéséhez a 2026. évre 76 %-os emelést kellett volna végrehajtani. Természetesen az adóalanyok teherviselő képességét figyelembe véve ilyen mértékű adómértékemelés nem valósítható meg, de a fokozatos, kisebb mértékű emelés 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 fokozatosság elvét, illetve az adózók teherviselőképességét kiemelten szem előtt tartva jelen előterjesztésben kisebb mértékű adómértékemelésre teszünk javaslatot az adóbevételek

növelése érdekében. Az adó mértéke azonban elmarad a maximálisan kiszabhatótól. Építményadó esetében az adómaximum összege 3059,3 Ft/m², területünkben jövőre a „B” módosítási javaslat elfogadása esetén a legmagasabb adósávban 2500 Ft/m² lenne. Telekadó esetében az adómaximum összege 556,2 Ft/m², területünkben jövőre a „B” módosítási javaslat elfogadása esetén a legmagasabb mérték 370 Ft/m² lenne. Építmény- és telekadó tekintetében az adóztatás a módosított adómértékekkel is értékarányos maradna.

Fentiekben leírtak alapján az adómértékek emelésére két javaslat - „A” és „B” változat - kerül Tisztelt Képviselő-testület felé előterjesztésre, a jelen előterjesztés 1. és 2. számú melléklete szerint.

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. és 2. számú mellékletek
- b. Határozati javaslat: -

Budapest, 2026. augusztus 26.

Gavaldi László
osztályvezető
előterjesztés készítője

dr. Szabó Tibor
jegyző
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

- 1. számú melléklet: Rendelet-tervezet „A” változat (Általános és részletes indokolással)
- 2. számú melléklet: Rendelet-tervezet „B” változat (Általános és részletes indokolással)
- 3. számú melléklet: Rendelet-tükör „A” változathoz
- 4. számú melléklet: Rendelet-tükör „B” változathoz
- 5. 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
(Tervezet „A” változat)**

[1] A rendelet módosításának célja az Önkormányzat saját bevételei értékének biztosítása, valamint a költségvetési egyensúly fenntartása adómértékemelés útján, elősegítve ezzel településünk működését és fejlődését.

[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. § Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § Az építményadó évi mértéke az épület hasznos alapterülete alapján:

- a) 0-100 m²-ig 1500 Ft/ m²,
- b) 101-500 m²-ig 1900 Ft/ m²,
- c) 501-1000 m²-ig 2100 Ft/ m²,
- d) 1001 m²-től 2300 Ft/ m²”

2. § A Rendelet 10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Belterületen:

- a) a Fővárosi Rendezési Szabályzat szerint Lk-1, Lk-2, Lke-1, Üh, K-Rek területfelhasználási egységekbe sorolt területeken: 100,- Ft/m²,
- b) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységekben – az (1) bek. c) és d) pontban foglalt kivételével - 340,- Ft/ m²,
- c) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységbe tartozó, de az ingatlan-nyilvántartásban út, magánút, saját út művelési ágban nyilvántartott földterület esetében 200,- Ft/m²,
- d) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységbe tartozó, de az ingatlan-nyilvántartásban csatorna, árok művelési ágban nyilvántartott földterület esetében 90,- Ft/m².”

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

Bese Ferenc
polgármester

dr. Szabó Tibor
jegyző

Záradék:

A rendelet-tervezet 2026. szeptember napján az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat honlapján közzétételre került.

Budapest, 2026. szeptember

A Jegyző nevében eljáró:

dr. Kelemen Henrietta
aljegyző

INDOKOLÁS

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

(„A” változathoz)

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 felülvizsgálatra került a helyi adókról szóló rendelet az adómértékek vonatkozásában.

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 jelen módosítás szerinti emeléssel sem közelíti meg jelentősen a maximumot sem építményadóban (3059,3 Ft), sem pedig telekadóban (556,2 Ft). Az adózók teherviselő képessége szempontjából beszédes adat, hogy az elmúlt években a fizetési kedvezmény iránti kérelmek száma elenyésző a kivetések számához viszonyítva. A fokozatosság elvét, illetve az adózók teherviselőképességét kiemelten szem előtt tartva jelen módosítás kisebb mértékű adómértékemelést tartalmaz az adóbevételek növelése érdekében. Az adók mértéke továbbra is elmarad a maximálisan kiszabhatótól: építményadó esetében az adómaximum 3059,3 Ft/m² telekadó esetében az adómaximum 556,2 Ft/m² összegű. Ezzel szemben jelen módosítással az építményadó legmagasabb mértéke 2300 Ft/m², a telekadó legmagasabb mértéke 340 Ft/m² összegre változik.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

Az 1. § az építményadó 2027. január 1. napjától alkalmazandó mértékét határozza meg.

2. §-hoz

A 2. § a telekadó 2027. január 1. napjától alkalmazandó mértékét határozza meg.

3. §-hoz

A rendelet hatálybalépésének napját 2027. január 1. napjában határozza meg.

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

[1] A rendelet módosításának célja saját bevételeink értékének biztosítása, valamint a költségvetési egyensúly fenntartása adómértékekemelés útján, elősegítve ezzel településünk működését és fejlődését.

[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. § Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § Az építményadó évi mértéke az épület hasznos alapterülete alapján:

- a) 0-100 m²-ig 1500 Ft/ m²,
- b) 101-500 m²-ig 2100 Ft/ m²,
- c) 501-1000 m²-ig 2300 Ft/ m²,
- d) 1001 m²-től 2500 Ft/ m²”

2. § A Rendelet 10. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Belterületen:

- a) a Fővárosi Rendezési Szabályzat szerint Lk-1, Lk-2, Lke-1, Üh, K-Rek területfelhasználási egységekbe sorolt területeken: 100,- Ft/m²,
- b) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységekben – az (1) bek. c) és d) pontban foglalt kivételével - 370,- Ft/ m²,
- c) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységbe tartozó, de az ingatlan-nyilvántartásban út, magánút, saját út művelési ágban nyilvántartott földterület esetében 200,- Ft/m²,
- d) az a) pontban nem felsorolt területfelhasználási egységbe tartozó, de az ingatlan-nyilvántartásban csatorna, árok művelési ágban nyilvántartott földterület esetében 90,- Ft/m².”

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

Bese Ferenc
polgármester

dr. Szabó Tibor
jegyző

Záradék:

A rendelet-tervezet 2026. szeptember napján az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat honlapján közzétételre került.

Budapest, 2026. szeptember ...

A Jegyző nevében eljáró:

dr. Kelemen Henrietta
aljegyző

INDOKOLÁS

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

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 felülvizsgálatra került a helyi adókról szóló rendelet az adómértékek vonatkozásában.

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 jelen módosítás szerinti emeléssel sem közelíti meg jelentősen a maximumot sem építményadóban (3059,3 Ft), sem pedig telekadóban (556,2 Ft). Az adózók teherviselő képessége szempontjából beszédes adat, hogy az elmúlt években a fizetési kedvezmény iránti kérelmek száma elenyésző a kivetések számához viszonyítva. A fokozatosság elvét, illetve az adózók teherviselő képességét kiemelten szem előtt tartva jelen módosítás kisebb mértékű adómértékemelést tartalmaz az adóbevételek növelése érdekében. Az adók mértéke továbbra is elmarad a maximálisan kiszabhatótól: építményadó esetében az adómaximum 3059,3 Ft/m² telekadó esetében az adómaximum 556,2 Ft/m² összegű. Ezzel szemben jelen módosítással az építményadó legmagasabb mértéke 2500 Ft/m², a telekadó legmagasabb mértéke 370 Ft/m² összegre változik.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

Az 1. § az építményadó 2027. január 1. napjától alkalmazandó mértékét határozza meg.

2. §-hoz

A 2. § a telekadó 2027. január 1. napjától alkalmazandó mértékét határozza meg.

3. §-hoz

A rendelet hatálybalépésének napját 2027. január 1. napjában határozza meg.