

---

tárgy:           Javaslat az építményadóról szóló 71/2013.  
                  (X. 14.) önkormányzati rendelet  
                  módosítására

---

## Előterjesztés

---

*a Közgyűlés részére*

Tisztelt Közgyűlés!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Hatv.) lehetőséget az a helyi önkormányzatok számára, hogy vagyoni típusú adóként építményadót vezessenek be. A Hatv. 15. §-a az adóalap megállapítására két lehetőséget biztosít: a helyi önkormányzat az építményadó alapját az építmény hasznos alapterületében, illetve annak korrigált forgalmi értékében is meghatározhatja; a két adómegállapítási módszer egyidejű alkalmazását azonban a Hatv. tiltja. A Hatv. mind a tételes, mind az értékalapú építményadó esetén meghatározza a maximális adómértéket.

A legtöbb helyi önkormányzat a viszonylag egyszerű adminisztrációval járó, hasznos alapterületre kivetett építményadót vezette be, jellemzően mentesítve az építményadó alól a magánszemély adóalanyokat a lakásnak minősülő építmények után, függetlenül azok értékétől.

Az arányos közteherviselés alkotmányos elvével és a társadalmi igazságossággal azonban álláspontom szerint inkább összhangban van az értékalapú építményadó. Az alapterület után kivetett adó nincs figyelemmel az ingatlan valós vagyoni értékével, így egy nagy alapterületű, de alacsony értékű építmény után magasabb adót kell fizetni, mint egy kisebb alapterületű, de kiemelkedően értékes luxusingatlan után. Ez joggal sérti a társadalom igazságérzetét.

A Fővárosi Önkormányzat által közvetlenül igazgatott Margitszigeten viszonylag kevés építmény található, így ott már a hatályos jogszabályi környezetben is érdemi adminisztrációs többletterher nélkül bevezethető a korrigált forgalmi értéken alapuló, ezért igazságosabb és a közteherviselés arányosságát jobban biztosító építményadó. A jelen előterjesztés éppen erre irányul.

A Hatv. 15. § b) pontja lehetővé teszi, hogy a helyi önkormányzat az építményadót az építmény korrigált forgalmi értéke alapján vesse ki. A Hatv. 52. § 13. pontja szerint a „korrigált forgalmi érték: az illetékekről szóló törvény alkalmazásával megállapított forgalmi érték 50%-a.” Ennek megfelelően például egy 700 millió forintos forgalmi értékű építmény esetén az adóalap, a korrigált forgalmi érték 350 millió forint.

A Hatv. 16. § b) pontja szerint korrigált forgalmi értéken alapuló építményadó esetében az adómérték maximuma az adóalap (a korrigált forgalmi érték) 3,6%-a. Ehhez képest azt javaslom, hogy a törvényi mértékmaximum mintegy 55%-át jelentő 2% nominális adókulcsot határozzon meg a Fővárosi Közgyűlés. Ez a korrigált forgalmi érték előzőekben idézett definíciójára figyelemmel a forgalmi értékre vetítve 1%-os effektív adókulcsot jelent.

A Hatv. 6. § d) pontja alapján a helyi önkormányzat magánszemély adóalanyok esetében jogosult kedvezményeket és mentességeket meghatározni. Nem célja az előterjesztésnek, hogy a magánszemélyek tulajdonában álló, nem kiemelkedően értékes lakásokat adóztassa, ugyanakkor az egymilliárd forintnál értékesebb luxuslakások tulajdonosaitól a közteherviselésben való nagyobb mértékű hozzájárulást a társadalom joggal várja el. Azt javaslom ezért, hogy a magánszemély tulajdonában álló, egymilliárd forintnál alacsonyabb forgalmi értékű építmény után ne kelljen fizetni építményadót, illetve a magánszemély tulajdonában álló, egymilliárd forintnál értékesebb lakás esetén olyan adókedvezményt vezessen be a Fővárosi Önkormányzat, ami azt eredményezi, hogy csak az egymilliárd forint fölötti forgalmi érték után kelljen az építményadót megfizetni. A Hatv. 7. § e) pontja szerint kedvezményt vagy mentességet a helyi önkormányzat vállalkozó adóalany üzleti célt szolgáló adótárgya esetén nem jogosult meghatározni.

A javasolt mentesség biztosítja, hogy lakások esetében az értékalapú építményadót csak a nagyon jelentős értékű, luxuslakóingatlanok esetén kelljen megfizetni, a javasolt kedvezmény pedig ezt az adóztatási módot arányossá is teszi. Elvi szinten mindez azt eredményezi, hogy a legnagyobb vagyonnal rendelkező 1%-tól kéri azt a köz, hogy évente a lakóingatlanjainak az egymilliárd forint feletti értéke után számított 1%-kal járuljon hozzá a közszolgáltatásokhoz és a közösségi szükségletek kielégítéséhez, míg a társadalom 99%-a számára a lakás utáni adómentesség változatlanul fennmarad. Az 1%-os effektív adómérték azoknak, akik a vagyonukat tisztességesen szerezték meg, nem jelent érdemi terhet, akik pedig oligarchaként, a társadalom erkölcsi érzékét sértve halmoztak fel ingatlanvagyonot, aligha jelent igazságtalanságot a közteherviselésbe való fokozottabb bevonás.

A Margitszigeten található, adótárgynak minősülő építmények alacsony száma azt is jelenti, hogy a korrigált forgalmi értéken alapuló építményadóból származó többletbevétel – a Fővárosi Önkormányzat teljes költségvetéséhez képest – nem lesz kiemelkedő. Pontos becslés a várható többletbevételre két okból nem adható: egyfelől jelenleg nem ismert az adótárgyak forgalmi értéke, másfelől annak előzetes meghatározása sem lehetséges jogszerűen, mivel az érintett ingatlanok alacsony száma miatt azok beazonosítása az adótitok sérelme nélkül jogszerűen nem lehetséges. A jelenlegi 1951 Ft/m<sup>2</sup>-es tételes adómértékre figyelemmel a bevételek – az effektív adókulcs 1%-os mértékére figyelemmel – minden olyan esetben emelkednek, ahol az ingatlan piaci forgalmi értéke 195.100 Ft/m<sup>2</sup>-t meghaladja. A módosítás célja ugyanakkor nem is elsősorban a többletbevétel elérése, hanem az arányos közteherviselés elvének fokozottabb érvényre juttatása.

\* \* \*

A kerületi önkormányzatok számára a jelenlegi jogszabályi környezetben a Fővárosi Önkormányzat által választott út nem járható, mivel jelentős adminisztrációs terhet jelentene számukra minden egyes építmény korrigált forgalmi értékének meghatározása. A társadalmi igazságosság szempontjainak fokozottabb érvényesítésére azonban nekik is lehetőségük van azáltal, hogy a tételes építményadó alól a magánszemély tulajdonában álló lakásokra jellemzően biztosított adómentességet az egymilliárd forint feletti forgalmi értékű lakások esetén megszüntethetik. Ez nem jelent az esetükben áttérést a korrigált forgalmi érték alapú építményadóra, mindössze azt eredményezné, hogy a jelenlegi adómentesség szűkítésével a nagy értékű luxuslakások magánszemély tulajdonosainak a hasznos alapterület után kelljen négyzetméterenként

építményadót fizetni. Javaslom, hogy a Fővárosi Önkormányzat erre a lehetőségre a felterjesztési jog körében hívja fel a kerületi önkormányzatok figyelmét.

Az adminisztrációs terhek nélküli igazságosabb közteherviselésre azt nyújtana lehetőséget, ha a Hatv. módosításával lehetőséget kapnának a helyi önkormányzatok arra, hogy a kiemelkedően jelentős értékű építmények esetén korrigált forgalmi értéken alapuló, míg a többi építményre hasznosalapterület-alapú építményadót vezessenek be – értelemszerűen megtartva a kedvezmények és mentességek meghatározásának lehetőségét. Javaslom, hogy ezt a törvénymódosítást a felterjesztési jog körében kezdeményezze a Kormánynál a Fővárosi Önkormányzat.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

## Határozati javaslat

---

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

---

megalkotja az építményadóról szóló 71/2013. (X. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló, .../2022. (...) önkormányzati rendeletét az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal.

2.

---

felkéri a főpolgármestert, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jog gyakorlásával tegyen olyan javaslatot a kerületi önkormányzatoknak, hogy az építményadóra vonatkozó szabályozásukat tekintsék át annak érdekében, hogy az egymilliárd forintnál nagyobb forgalmi értékkel rendelkező lakásokra vonatkozó esetleges eddigi adómentességet szüntessék meg.

felelős: Karácsony Gergely főpolgármester

határidő: 30 nap

3.

---

felkéri a főpolgármestert, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jog gyakorlásával kezdeményezze a Kormánynál a helyi adókról szóló törvény olyan módosítását, amely lehetővé teszi, hogy a helyi önkormányzatok akként is bevezethessék az építményadót, hogy egy korrigált forgalmi érték alatt az alapterület, míg fölötte a korrigált forgalmi érték lehessen az adó alapja.

felelős: Karácsony Gergely főpolgármester

határidő: 30 nap

**Határozathozatal módja:**

Az 1. határozati pont elfogadásához minősített, a 2-3. határozati pont elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

*Kelt 2022. október 21.*

  
Karácsony Gergely  
főpolgármester



Láttam:



dr. Számadó Tamás  
főjegyző

**Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének**

**.../2022. (...) önkormányzati rendelete**

**az építményadóról szóló 71/2013. (X. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros Közgyűlése a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (2) és (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Az építményadóról szóló 71/2013. (X. 14.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. § (1) Az adó alapja az építmény korrigált forgalmi értéke.

(2) Az adó évi mértéke az adóalap 2%-a.

(3) A magánszemély adóalanyt a lakás után fizetendő éves építményadóból tízmillió forint, de legfeljebb a fizetendő adóval megegyező összegű kedvezmény illeti meg.

(4) Mentés az adó alól az a lakás, amely esetében az adó alanya magánszemély, ha a lakásnak az illetékekről szóló törvény alkalmazásával megállapított forgalmi értéke az egymilliárd forintot nem haladja meg.

(5) A (3)-(4) bekezdés szerinti kedvezmény, illetve mentesség nem alkalmazható, ha az adóalany a helyi adóról szóló törvény szerinti vállalkozó, és az épület vagy épületrész üzleti célt szolgál.”

**2. §**

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

dr. Számadó Tamás  
főjegyző

Karácsony Gergely  
főpolgármester

## INDOKOLÁS

### az építményadóról szóló 71/2013. (X. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezetéhez

#### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az Alaptörvény XXX. cikke szerint „[t]herbíró képességének, illetve a gazdaságban való részvételének megfelelően mindenki hozzájárul a közös szükségletek fedezéséhez.”

Ezen alaptörvényi rendelkezés alapján a Fővárosi Önkormányzat – hasonlóan szinte minden más helyi önkormányzathoz – a közvetlenül igazgatott Margitsziget területén már eddig is kivetette a vagyoni típusú adónak minősülő építményadót, amelynek jelenlegi éves mértéke az épület hasznos alapterületének minden négyzetmétere után 1951 Ft.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Hatv.) 15. § b) pontja ugyanakkor lehetővé teszi azt is, hogy a helyi önkormányzat az építményadót az építmény korrigált forgalmi értéke alapján vesse ki, amelynek maximális mértéke a Hatv. 16. § b) pontja szerint legfeljebb (a korrigált forgalmi érték) 3,6%-a lehet. A Hatv. 52. § 13. pontja szerint a „korrigált forgalmi érték: az illetékekről szóló törvény alkalmazásával megállapított forgalmi érték 50%-a.”

A közteherviselés elvének és a társadalmi igazságosságnak egyaránt jobban megfelel, ha az építményadó mint már eddig is létező vagyoni típusú adó nem az ingatlan hasznos alapterületéhez, hanem annak forgalmi értékéhez igazodik. A rendelettervezet szerint ezért 2023. január 1-től a Fővárosi Önkormányzat a közvetlenül igazgatott Margitsziget területén található építmények után az építményadó alapját a korrigált forgalmi értékben határozza meg.

A rendelettervezet 2%-os nominális adókulcsot határoz meg. A korrigált forgalmi érték már hivatkozott törvényi definíciója alapján ez azt jelenti, hogy az effektív adóterhelés az építmény forgalmi (piaci) értékének 1%-ával egyezik meg.

A javaslat adómentességet biztosít a magánszemély tulajdonában álló, egymilliárd forint alatti forgalmi értékű építmények esetén, illetve adókedvezmény biztosításával azt eredményezi, hogy az egymilliárd forintnál értékesebb, magánszemély tulajdonában álló lakások esetében az építményadót ténylegesen csak az egymilliárd forint feletti forgalmi érték után kelljen megfizetni.

#### RÉSZLETES INDOKOLÁS

*Az 1. §-hoz*

A rendelettervezet a Hatv. 15. § b) pontjával összhangban rögzíti az építményadó alapját, illetve a Hatv. 16. § b) pontja szerinti, maximális adómérték 55%-ában határozza meg az éves adómértéket.

A rendelettervezet a Hatv. 6. § d) pontja szerinti lehetőséggel élve adómentessé teszi a magánszemély tulajdonában lévő lakást, ha annak az illetékekről szóló törvény alkalmazásával megállapított forgalmi értéke az egymilliárd forintot nem haladja meg. Az arányos adóztatás elvének való megfelelés érdekében a rendelettervezet a magánszemély tulajdonában álló, egymilliárd forintnál értékesebb lakás esetén 10 millió forint adókedvezményt biztosít, ami – a Hatv. 52. § 13. pontja szerinti definícióra és a rendelettervezet szerinti adómértékre figyelemmel – azzal a hatással jár, hogy az egymilliárd forintnál értékesebb, magánszemély tulajdonában álló lakás esetén csak az egymilliárd forint fölötti érték után kell az építményadót megfizetni.

A Hatv. 7. § e) pontjára figyelemmel a kedvezmény, illetve mentesség törvényi akadály miatt nem illetheti meg az adóalanyt, ha az a Hatv. szerint vállalkozónak minősül, és a lakás üzleti célt szolgál.

#### *A 2. §-hoz*

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

### az építményadóról szóló 71/2013. (X. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezetéhez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály elő-készítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen (a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait, (b) környezeti és egészségi következményeit, (c) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, (d) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és (e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A törvényi előírásnak megfelelően a védett természeti területen található budapesti erdők tarvágásának tilalmáról szóló önkormányzati rendelet elfogadásának hatásait az alábbiakban foglaljuk össze.

#### I. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A módosítás a Fővárosi Önkormányzat építményadóból származó bevételeit növeli. Ennek pontos összege azért nem becsülhető, mert az érintett ingatlanok alacsony száma miatt az adótitok sérelme nélkül részletes számítás jogszerűen nem készíthető, ugyanakkor a jelenlegi 1951 Ft/m<sup>2</sup>-es tételes adómértékre figyelemmel a bevételek minden olyan esetben emelkednek, ahol az ingatlan piaci forgalmi értéke 195.100 Ft/m<sup>2</sup>-t meghaladja.

#### II. Környezeti és egészségi következmények

A rendelettervezet környezeti és egészségügyi hatásokkal nem jár.

#### III. Adminisztratív terhek alakulása

A rendelettervezet elfogadása az építményadó kivetéses jellegére figyelemmel némi adminisztratív teherrel jár, azonban ez az elérni kívánt közpolitikai céllal arányban áll.

#### IV. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelettervezet elfogadását a közteherviselés arányosságának növelése teszi szükségessé, amely a rendeletalkotás elmaradása esetén nem következik be.

#### V. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet elfogadása esetén annak alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel a Főpolgármesteri Hivatal rendelkezik.