

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbudán a helyi adókat a Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Önkormányzat Képviselő-testületének az építmény- és a telekadóról szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelete, valamint az idegenforgalmi adóról szóló 38/2011. (X. 26.) önkormányzati rendelet szabályozza. Az adómértékek esetleges módosításáról a Képviselő-testület a törvényi keretek között határoz. Az építmény- és telekadó mértékének felülvizsgálatára és az adómértékek emelésére legutóbb 2023. január 1-jei hatállyal került sor. Akkor építményadó tekintetében az adómérték a 2016. évben megállapított 1550 Ft/m²/év összegről nőtt 1950 Ft/m²/év összegre, a telekadó tekintetében pedig a 2011. évben megállapított 287 Ft/m²/év összegről emelkedett az adó mértéke 355 Ft/m²/év összegre. Az idegenforgalmi adó mértéke 2019. év óta 500 Ft/fő/vendégéjszaka.

A települési önkormányzatoknak a feladata az, hogy biztosítsák a közszolgáltatásokat és ezeket a helyi sajátosságokhoz, és igényekhez igazítsák. Ehhez nélkülözhetetlen feltétel a gazdasági önállóságuk, ezt pedig részben a saját hatáskörükben kivetett adók teremtik meg. Az előző önkormányzati ciklus során az önkormányzatok gazdasági stabilitását jelentős próbatétel elé állították mind a koronavírus-járvány egészségügyi hatásai, mind a világpolitikai eseményekhez köthető gazdasági nehézségek. Az ezekhez kapcsolódó kormányzati intézkedések pedig alapvetően rendítették meg az önkormányzatok gazdálkodását. Újbuda önkormányzata mindezen nehézségek ellenére a ciklus során mindössze egy alkalommal módosította helyi adók tekintetében az adómértékeket. A 2025. évben az önkormányzat által a központi költségvetésbe kötelezően fizetendő szolidaritási hozzájárulás összege várhatóan 1.000.000.000 Ft-tal növekszik, ugyanakkor az iparüzési adó bevételek egy részét a kormány – jelenlegi információk alapján – elvonja az önkormányzatoktól. A jogszabályokban meghatározott kötelező feladatok ellátása – a kedvezőtlen gazdasági helyzet következtében – olyan mértékű többletköltséget jelent, amelynek kigazdálkodása az önkormányzat gazdasági stabilitását veszélyeztetheti. Azért, hogy az Újbudai Önkormányzat megőrizze működőképességét, ezáltal segíteni tudja a rászorultakat, biztosítani a szociális támogatásokat, meg tudja őrizni a kerület óvodáiba járó gyermekek és az egészségügyi szolgáltatás ellátásának színvonalát, gondoskodnia kell a bevételei növeléséről. Mindezek érdekében elengedhetetlen a helyi adórendeletek felülvizsgálata, az adómértékek szükséges mértékű megemelése.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-a rögzíti, hogy az önkormányzat adómegállapítási joga mire terjed ki. A Htv. 6. § c) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„6. § Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy: [...]

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, [...]”

A Htv. 16. § a) pontja értelmében az építményadó évi mértékének felső határa 1100 Ft/m², a Htv. 22. § a) pontja szerint a telekadó évi mértékének felső határa 200 Ft/m², a Htv. 33. § a) pontja szerint az idegenforgalmi adó mértékének felső határa személyenként és

vendégéjszakánként 300 Ft. A törvényi felső határok és a figyelembe veendő időszak egyes éveinek fogyasztói árindexe együttesen (ezek szorzata) határozza meg ezen adónemekben a tárgyévi adómaximumot.

A törvényben említett adómértékek abban az esetben érvényesülnének, amennyiben az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról korábban nem született volna döntés.

A Nemzetgazdasági Minisztérium Jövedelem és Forgalmi Adók Főosztálya tájékoztatása alapján a 2025. évre **maximálisan kiszabható építményadó mértéke 2.950,1 Ft/m²/év; a telekadó mértéke 536,4 Ft/m²/év; az idegenforgalmi adó mértéke pedig 804,5 Ft/fő/vendégéjszaka** összegben került meghatározásra. Látható, hogy a kerületben a jelenleg hatályos adómértékek jelentősen elmaradnak a kiszabható adómaximumoktól.

Az adómérték meghatározása során figyelembe kell venni a Htv. alábbi rendelkezését is:

„7. § Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy: [...]

g) 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 adók mértékének meghatározásakor több szempontot kell tehát vizsgálni és értékelni. Mérlegelni kell az ingatlanok rendeltetését, az értékekben fennálló esetleges különbségeket. Figyelemmel kell lenni a gazdaság teljesítőképességére általánosságban, az önkormányzat gazdasági helyzetére, a cégek és magánszemélyek fizetési képességére, az arányos közteherviselésre, valamint az adó tárgyát képező ingatlanok értékére. Indokolt továbbá összehasonlítani a fővárosi kerületekben alkalmazott adómértékeket. A fenti körülményeket mérlegelve hozhat a Képviselő-testület megalapozott döntést az egyes adónemekben az általános, illetve az esetlegesen differenciált adómértékek megállapításáról.

Megjegyzendő, hogy a helyi adórendeletek felülvizsgálatával foglalkozó kúriai és alkotmánybírói döntések nem adnak határozott irányt, hasonló ügyekben más-más tartalmú döntések születtek, töretlen bírói gyakorlat ezen a jogterületen nem alakult ki. **Az építmény- és telekadó** mértéke tekintetében a sávós emelkedés több önkormányzat helyi adórendeletében szerepel (Budapest XVI. kerület, Diósd, Szekszárd). A közzétett bírói döntések között nem található olyan ítélet, amelynek tárgya a sávós adómérték előírásának jogszerűségét kifogásolná, illetve kifejezetten a sávós adómérték intézménye és annak valamennyi aspektusa lenne a vizsgálat tárgya.

A Kúria a Köf.5031/2018/5.számú határozatában részletesen vizsgálta Budapest XVI. kerületi Önkormányzat helyi adórendeletét, melyben az adó mértéke sávosan progresszív módon került megállapításra. A Kúria határozatában kizárólag az alapterületek összeszámtíási módszere kérdésében állapított meg jogsértést, a sávós adómérték tekintetében azonban nem emelt kifogást. Ennek fényében valószínűsíthető, hogy a sávós adómérték bevezetése önmagában nem ütközik az alkotmányossági kritériumokba, így alappal indulhatunk ki abból, hogy megfelel azoknak. Egyéb kérdések ugyanakkor vizsgálandóak.

A sávós adómérték bevezetése, illetve az adó emelése során figyelemmel kell lenni a túlzó adómérték tilalmának követelményére. Adó mértéke nem lehet konfiskáló jellegű, azaz belátható időn belül nem emésztheti fel az adótárgy értékét. Az Alkotmánybíróság 20/2021. (V. 27.) AB határozata szerint felmerülhet a túladóztatás tilalma akkor, ha az adómérték alkalmas

arra, hogy az az 5 éves elévülési idő alatt az ingatlan értékével egyező vagy azt meghaladó összeget vonjon el. A bírói gyakorlatban tehát az ingatlan értékének 20%-át meghaladó éves adómérték már konfiskáló jellegű lehet. (Emellett továbbá több Kúriai döntés is (Köf.5049/2016/7, Köf.5026/2016/4, Köf. 5013/2017/4) arra mutat rá, hogy az adómaximum alatt megállapított adómérték szintén elkerüli a konfiskáló jelleget.)

A szakmai előkészítés erre a szempontra nagy hangsúlyt fektetett, ellenőrző mintaszámításokat végezve. Az ellenőrző számításoknál a kerületben található különféle ingatlantípusok BUDA-HOLD Kft.-től kapott adatok szerinti legalacsonyabb ismert ára volt az irányadó. A rendeletervezetben meghatározott adómértékek kivetése a hatásvizsgálat alapján az adóalanyok általános teherviselő képességével összhangban áll. A vagyoni típusú adók esetében a teherviselő képesség végső soron a vagyontárgy értékében nyilvánul meg. Az építmények és telekingatlanok forgalmi értéke a fővárosban általánosságban, valamint a kerületben is az elmúlt években folyamatosan emelkedett, így az adótárgyak után fizetendő építmény- és telekadó éves összege a rendeletervezet szerinti adómérték alkalmazása esetében is összhangban van a vagyontárgyak értékével.

A fentiekre tekintettel **építményadó** vonatkozásában alapul véve a közteherviselés elvét, progresszív sávos adómérték bevezetésére teszek javaslatot. A magasabb sáv határának eléréséig az alacsonyabb adómérték szerint adóznának az adóalanyok, a magasabb adómérték efölött érvényesülne. Eszerint 10 000 m² területnagyságig 2508 Ft/m²/év (a 2024. évi adómaximumnak megfelelő összeg) lenne az adó mértéke, a 10 000 m² fölötti területre pedig 2900 Ft/m²/év.

Telekadó tekintetében 456 Ft/m²/év adómértékre teszek javaslatot. Ez az összeg a 2024. évre megállapítható maximumnak felel meg, a 2025. évre kiszabható adómaximumtól elmarad, ugyanakkor a feltétlenül szükséges bevételi többletet biztosítja.

Amennyiben a Képviselő-testület a 2025. évre az építményadó, valamint a telekadó évi mértékét a fentiek szerint emeli meg, úgy az építményadó tekintetében nagyságrendileg **2 050 000 000 forint**, a telekadó tekintetében hozzávetőlegesen **230 000 000 forint** többlet-adófizetési kötelezettség kerül előírásra.

Egyebekben az építmény- és telekadó rendelet, valamint az idegenforgalmi adóról szóló rendelet szövegében néhány, az értelmezést segítő pontosítás, illetve eljárási jellegű előírás átvezetése, valamint megismételt törvényi szövegrész hatályon kívül helyezése javasolt.

Idegenforgalmi adó tekintetében a 2025. évre kiszabható maximális adómérték, 804 Ft/fő/vendégéjszaka bevezetését javaslom. Ez az adófajta nem a kerület polgárait terheli, hanem a kerületben vendégéjszakát eltöltő látogatókat. Részükre a néhány nap után fizetendő idegenforgalmi adó nem jelent jelentős anyagi terhet, ugyanakkor a befizetett összeg hozzájárul az önkormányzati feladatok ellátásához. Idegenforgalmi adót érintően a prognosztizálható többletbevétel a 2025. évre 340 000 vendégéjszakát feltételezve **100 000 000 forint**.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a értelmében a fizetési kötelezettség növekedését eredményező adórendeletet annak hatálybalépését megelőző 30 nappal ki kell hirdetni.

Budapest, 2024. november 5.

dr. László Imre
polgármester