A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2026. november 26.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2026. (XI. 26.) önkormányzati rendelete egyes adórendeletek módosításáról

[1] A rendelet elsődleges célja az önkormányzat helyi adóbevételeinek növelése, az önkormányzati feladatellátás pénzügyi feltételeinek biztosítása, valamint a helyi közszolgáltatások és a településüzemeltetési feladatok finanszírozásához szükséges források biztosítása a közteherviselés arányosságának figyelembevételével. A rendelet célja továbbá, hogy jogtechnikai módosítások útján biztosítsa a szabályozás egyértelműségét és a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangját.
[2] Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében és a 43. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Építményadó rendelet módosítása

1. § Az építményadóról szóló 38/2014. (XI.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Építményadó rendelet) a következő 1/A. §-al egészül ki:

„1/A. § E rendelet alkalmazásában:
1. garázs: olyan épület vagy épületrész, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel-e;
2. gépkocsi-beállóhely: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet szerinti álláshely;
3. magánszemély életvitelszerű lakhatásra használt lakása, üdülője: azon adótárgy
a) amely a magánszemélynek lakcímnyilvántartásba – a naptári év minden napján – bejegyzett lakóhelye,
b) amelyet – részben vagy egészben – nem ad haszonkölcsönbe, vagy ellenérték fejében bérbe,
c) ahonnan a naptári évben az életét jellemzően szervezi, ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket leginkább folytatja,
d) amelyhez kapcsolódóan közüzemi szolgáltatásokat – az adóalany nevére szóló számlákkal igazolhatóan – vesz igénybe, és
e) amely elsődleges elérhetőségi címeként jelenik meg a hatóságokkal, a közműszolgáltatókkal való hivatalos kapcsolattartás során;
4. szálláshely szolgáltatási tevékenység céljára szolgáló építmény: azon adótárgy, amely
a) a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) szerinti szállásépület fogalmának megfelel, vagy

b) az ingatlan-nyilvántartásban lakás, illetve üdülő megnevezéssel bejegyzett, amelyben a naptári év bármely időszakában jogszabály alapján magán vagy egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenységet folytatnak, valamint, amelyet szálláshelyként vettek nyilvántartásba;
5. tároló: olyan épület, épületrész, amely az ingatlan-nyilvántartásban ekként van bejegyezve;
6. vállalkozó számára üzleti célt szolgáló építmény - ide nem értve azt a lakást, üdülőt, amelyet a vállalkozó munkavállalója, vele egyéb foglalkoztatotti jogviszonyban álló személy távmunkavégzéshez, otthoni munkavégzéshez használ- az az adótárgy:
a) amelynek jogi személy, egyéb szervezet, egyéni cég az adó alanya,
b) amelynek jogi személy, egyéb szervezet, egyéni cég nem adóalanya, de ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa,
c) amelyet magánszemély vállalkozó vállalkozási tevékenysége gyakorlásával összefüggésben adóalanyként használ,
d) amelyre kiadott használatbavételi vagy fennmaradási engedély, valamint használatbavétel tudomásulvételéhez, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány tartalma, továbbá az e) pontban felsorolt egyes tevékenységek gyakorlásához szükséges hatósági engedély, nyilvántartásba vétel, vagy a tevékenység megkezdésére vonatkozó bejelentés tartalma alátámaszt,
e) amelyet vállalkozó üzletszerűen, szolgáltatás gyakorlásához használ,
f) amely vállalkozó munkavállalói, vagy vele egyéb foglalkoztatotti jogviszonyban álló személyek szálláshelyéül szolgál, valamint jogalany számára szálláshely-szolgáltatás igénybevételét biztosítja,
g) amely jogi személy és egyéb szervezet esetén a cégjegyzékben, civil szervezetekről vezetett bírósági nyilvántartásban, egyéni vállalkozó esetén az egyéni vállalkozókról vezetett nyilvántartásban székhelyként, telephelyként, fióktelepként, székhelytől eltérő központi ügyintézés helyeként bejegyzett, vagy
h) amely után a vállalkozó az adóévben költséget számol el."

2. § Az Építményadó Rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § Mentes az építményadó alól – a vállalkozó számára üzleti célt szolgáló, valamint a szálláshely-szolgáltatási tevékenység céljára szolgáló építmény kivételével –:
a) az óvóhely és a légópince, amennyiben azt kizárólag polgári védelmi célra használják;
b) a magánszemély adóalany:
ba) lakása, vagy lakáson fennálló tulajdoni hányada, amelyet részben vagy egészben magánszemélynek – a naptári év bármely időszakára – haszonkölcsönbe, vagy ellenérték fejében bérbe ad és amely után a magánszemély kommunális adójában adófizetés terheli;
bb) életvitelszerű lakhatásra használt lakása, üdülője;
bc) tárolója, vagy tárolón fennálló tulajdoni hányada, amennyiben annak adóalanyra eső hasznos alapterülete legfeljebb 30 m^2, feltéve, hogy a tárolót, vagy a tárolóban lévő tulajdoni hányadot nem adják – a naptári év bármely időszakára – haszonkölcsönbe, vagy ellenérték fejében bérbe és az adóalany az önkormányzat illetékességi területén a naptári év minden napján érvényes lakóhellyel rendelkezik. Amennyiben az adóalany az önkormányzat illetékességi területén több tárolóval vagy több tárolón fennálló tulajdoni hányaddal rendelkezik, akkor a mentesség egyetlen, a legkisebb hasznos alapterületű tárolóra vagy tárolóban lévő tulajdoni hányadára eső adóalaprész után jár;
bd) garázsa, garázson fennálló tulajdoni hányada vagy gépkocsi-beállóhelye, ha annak adóalanyra eső hasznos alapterülete legfeljebb 30 m^2, feltéve, hogy a garázst, a garázson fennálló tulajdoni hányadot vagy gépkocsi-beállóhelyet nem adják – a naptári év bármely időszakára – haszonkölcsönbe, vagy ellenérték fejében bérbe és az adóalany az önkormányzat illetékességi területén a naptári év minden napján érvényes lakóhellyel rendelkezik.

Amennyiben az adóalany az önkormányzat illetékességi területén több garázzsal, illetve több garázson fennálló tulajdoni hányaddal vagy gépkocsi-beállóhellyel rendelkezik, akkor a mentesség egyetlen, a legkisebb hasznos alapterületű garázsra vagy garázson fennálló tulajdoni hányadra, vagy gépkocsi-beállóhelyre eső adóalaprész után jár;
be) lakása, üdülője, amely után a magánszemély kommunális adójában adófizetés terheli;
c) társasház vagy lakásszövetkezet mint tulajdonos közös használatú helyisége, feltéve, hogy az említett helyiséget nem adják – a naptári év bármely időszakára – haszonkölcsönbe, vagy ellenérték fejében bérbe."

3. § Az Építményadó rendelet 6. § (2) és (3) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Az adózó az adókötelezettsége keletkezését, megszűnését, illetve – az adóalany körülményében vagy az adó tárgyával összefüggésben bekövetkezett – változást 15 napon belül adatbejelentési nyomtatványon köteles bejelenteni az önkormányzati adóhatósághoz.

(3) A magánszemély adóalany mentesül a (2) bekezdés szerinti adatbejelentési kötelezettség alól, ha ezen adónemben a rendelet alapján adófizetés nem terheli."

4. § Az Építményadó rendelet 7. § (4)-(6) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Az építményadó mértéke – az (5)-(6) bekezdésben foglaltak kivételével – az építmény hasznos alapterületének
a) 100 m^2-t meg nem haladó része után 840 Ft/m^2/év;
b) 100 m^2-t meghaladó, de 500 m^2-t meg nem haladó része után 2.658 Ft/m^2/év;
c) 500 m^2-t meghaladó része után 3.192 Ft/m^2/év.

(5) Az építményadó mértéke magánszemély adóalany garázsa, gépkocsi-beállóhelye után 840 Ft/m^2/év.

(6) Az építményadó mértéke a szálláshely-szolgáltatási tevékenység céljára szolgáló építmény után 3.192 Ft/m^2/év."

5. § Az Építményadó rendelet 2. § (1) bekezdésében az „az 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.)" szövegrész helyébe az „a Htv." szöveg lép.

6. § Hatályát veszti az Építményadó rendelet
a) 6. § (4) bekezdése
b) 7. § (2)-(3) bekezdése és
c) 9/A. §-a.

2. Telekadó rendelet módosítása

7. § A telekadóról szóló 39/2014. (XI.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Telekadó rendelet) a következő 1/A. §-al egészül ki:

„1/A. § E rendelet alkalmazásában:
vállalkozó üzleti célt szolgáló telke: az az adótárgy
a) amelynek jogi személy, egyéb szervezet, egyéni cég az adó alanya, vagy

b) amelynek jogi személy, egyéb szervezet, egyéni cég nem adóalanya, de annak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – továbbá ingatlan-nyilvántartáson kívüli, Ptk. szerinti – tulajdonosa, vagy
c) amelyet magánszemély vállalkozó vállalkozási tevékenysége gyakorlásával összefüggésben adóalanyként használ, vagy
d) amelyet vállalkozó üzletszerűen, szolgáltatás gyakorlásához használ, vagy
e) amely cégjegyzékben, civil szervezetekről vezetett bírósági nyilvántartásban, egyéni vállalkozókról vezetett nyilvántartásban székhelyként, telephelyként, fióktelepként, székhelytől eltérő központi ügyintézés helyeként bejegyzett, vagy
f) amely után a vállalkozó az adóévben költséget számol el."

8. § A Telekadó rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § Mentes a Htv. 19. §-ában foglaltakon felül – vállalkozó üzleti célt szolgáló telke kivételével – a magánszemély adóalany:
a) kizárólag tömegsport céljára szolgáló telke,
b) telke, amennyiben azon a Htv. szerinti lakás vagy lakóépület áll."

9. § A Telekadó rendelet 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A telekadó mértéke: 580 Ft/m^2/év."

10. § A Telekadó rendelet 3. §-ában a „Htv." szövegrész helyébe a „helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.)" szöveg lép.

3. Kommunális adó rendelet módosítása

11. § A magánszemély kommunális adójáról szóló 40/2014. (XI.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Kommunális adó rendelet) a következő 1/A. §-al egészül ki:

„1/A. § E rendelet alkalmazásában:
magánszemély életvitelszerű lakhatásra használt lakása, üdülője: azon adótárgy
a) amely a magánszemélynek lakcímnyilvántartásba – a naptári év minden napján – bejegyzett lakóhelye,
b) amelyet – részben vagy egészben – nem ad haszonkölcsönbe, vagy ellenérték fejében bérbe,
c) ahonnan a naptári évben az életét jellemzően szervezi, ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket leginkább folytatja,
d) amelyhez kapcsolódóan közüzemi szolgáltatásokat – az adóalany nevére szóló számlákkal igazolhatóan – vesz igénybe, és
e) amely elsődleges elérhetőségi címeként jelenik meg a hatóságokkal, a közműszolgáltatókkal való hivatalos kapcsolattartás során."

12. § A Kommunális adó rendelet 3. § a)-c) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Mentes a magánszemély kommunális adója alól:)
„a) azon építmény, amely után az adóalanyt az építményadóban adófizetés terheli;
b) azon telek, amely után az adóalanyt a telekadóban adófizetés terheli;
c) azon egy lakás, amely az adóalany számára vagy több adóalany esetén legalább egyiküknek életvitelszerű lakhatását biztosítja;"

13. § A Kommunális adó rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § Az adó mértéke adótárgyanként, illetőleg lakásbérleti jogonként 49.358 Ft/év."

14. § A Kommunális adó rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az adóalany mentesül az adatbejelentési kötelezettség alól, ha e rendelet alapján adófizetés nem terheli."

15. § A Telekadó rendelet 3. §-ában a „Htv." szövegrész helyébe a „helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.)" szöveg lép.

16. § Hatályát veszti a Kommunális adó rendelet 7. §-a.

4. Záró rendelkezések

17. § Hatályát veszti az idegenforgalmi adó bevezetéséről szóló 57/2010. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. §-a.

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

Budapest, 2026. november 26.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

INDOKOLÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2026. (XI. 26.) önkormányzati rendelete egyes adórendeletek módosításához

Általános indokolás

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában és a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat – és hatásköreiről szóló 1991. XX. törvény 138. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-ának megfelelően az idegenforgalmi adó helyi bevezetéséről szóló 57/2010. (XII.30.) önkormányzati rendeletét, az építményadóról szóló 38/2014. (XI.13.) önkormányzati rendeletét, a telekadóról szóló 39/2014. (XI.13.) önkormányzati rendeletét és a magánszemély kommunális adójáról szóló 40/2014. (XI.13.) önkormányzati rendeletét módosítja.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz:

Az építményadó rendeletben használt fogalmak meghatározását tartalmazza.

a 2. §-hoz:

A mentesség korlátozása generálisan történt meg, valamint a módosítás átfogóan szabályozza a magánszemély adóalany és az adótárgy mentességi feltételeit.
A magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történtek módosítások.

a 3. §-hoz:

Magasabb szintű jogszabállyal való összhangot biztosító jogtechnikai pontosítás.

a 4. §-hoz:

A Htv.-ben kapott felhatalmazás alapján a 2027. január 1-től hatályos mértékét állapítja meg.

az 5. §-hoz:

Szövegcserés módosítás.

a 6. §-hoz:

Az építményadó rendelet hatályon kívül helyezés rendelkezéseit tartalmazza.

a 7. §-hoz:

A telekadó rendeletben használt fogalmak meghatározását tartalmazza.

a 8. §-hoz:

A telekadó mentesség szempontjából határoz meg pontosítást.

a 9. §-hoz:

A Htv.-ben kapott felhatalmazás alapján a 2027. január 1-től hatályos telekadó mértékét állapítja meg.

a 10. §-hoz:

Szövegcserés módosítás.

a 11. §-hoz:

A kommunális adó rendeletben használt fogalom meghatározását tartalmazza.

a 12. §-hoz

A kommunális adó mentesség feltételeinek módosítása, amely átfogóan szabályozza a magánszemély adóalany és az adótárgy mentességi feltételeit.

a 13. §-hoz

A Htv.-ben kapott felhatalmazás alapján a 2027. január 1-től hatályos kommunális adó mértékét állapítja meg.

a 14. §-hoz

A kommunális adó adatbejelentési kötelezettség benyújtása alóli mentesülést szabályozza.

a 15. §-hoz:

Szövegcserés módosítás.

a 16. §-hoz

A kommunális adó rendelet értelmező rendelkezésinek hatályon kívüli helyezése.

a 17. §-hoz

Az idegenforgalmi adó rendelet 2. §-ának hatályon kívül helyezése a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében.

a 18. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.