14/34452-1/2026.

Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Sátly Balázs alpolgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. november 26.	……4…… sz. napirend
Tárgy: Javaslat az egyes helyi adókról szóló önkormányzati rendeletek módosítására	
A napirendet **nyilvános** ülésen **kell** tárgyalni, a rendelet elfogadásához **minősített** többség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI ÜGYOSZTÁLY ADÓÜGYI IRODA KÉSZÍTETTE: CSILLAGNÉ GERGELY ESZTER IRODAVEZETŐ, HERTELENDY ZOLTÁN DÁNIELNÉ IRODAVEZETŐ-HELYETTES, LÉVAI TAMÁS ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: JOGI KONTROLL: BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: ÉRKEZETT 2026 NOV 18. 16:30 DR. URBÁN KRISTÓF ALJEGYZŐ	
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi	X
Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi	-
Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	-

Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2026 NOV 18. Szám: 02/232-5/2026
Melléklet: 3 db Ügyintéző: AA Előzmény: e0

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

I/A. Helyi önkormányzatok adómegállapítási jogára vonatkozó jogi szabályozás

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

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-a szabályozza az önkormányzatok adómegállapítási jogát.

A Htv. szerint az önkormányzatok adómegállapítási joga többek között kiterjed arra is, hogy a már bevezetett helyi adót módosítsa, illetve 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 Tisztelt Képviselő-testületnek figyelembe kell vennie a 2027. évre vonatkozóan az adómérték meghatározásakor, az alábbiakat:

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény (a továbbiakban: Stab.tv.) 32. § szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie. Ezen rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik, amiből következik, hogy valamely naptári év 1. napján hatályba léptetni szándékozó új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (tipikusan adómértéket növelő, adómentességet, adókedvezményt megszüntető vagy utóbbit szűkítő) módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 31. napon léptethető hatályba.

A Htv. 6. § a) pontja előírja, hogy adóéven belül az adónemhez kapcsolódó adóteher rendeletmódosítással nem súlyosbítható, vagyis amennyiben az adórendelet módosítása új adónem bevezetésére, vagy adómérték növelésére irányul, annak évközi hatályba léptetésére nincs lehetőség, csupán január 1-jétől léphet hatályba.

A Stab. tv. 32. §-a és a Htv. 6. § c) pont utolsó fordulata együttes értelmezéseként a 2027. január 1-jétől adómérték-emelést is magállapító rendeletet legkésőbb 2026. december 1. napján ki kell hirdetni.

A Htv. 7. § c) pontja értelmében az önkormányzat adó-megállapítási jogát korlátozza, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adott naptári évre vonatkozó adómaximumnál.

I/B. Javaslat a 2027-es adóévtől alkalmazandó helyi adók megállapítására

A Pénzügyminisztérium által kiadott tájékoztató (előterjesztés 3. sz. melléklete) tartalmazza a 2027. január 1-jétől alkalmazható adómaximumokat. A tételes helyi adómértékek esetén a valorizált (a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal-változással évenként növelt) adómaximum 2027-ben:

- Építményadó (épület, épületrész után) esetén 3 193,8 Ft/m^2,
- Telekadó esetén 580,7 Ft/m^2,
- Magánszemély kommunális adója esetén 49 359,9 Ft/adótárgy.

A Képviselő-testület a 2026-os év vonatkozásában mellőzte az adómértékek emelését, így a jelenleg hatályos legmagasabb adómérték építményadó esetén 2.950 Ft/m^2, telekadó esetén 536 Ft/m^2, kommunális adó esetén 45.592 Ft/adótárgy, ezen adómértékek a 2025. évi adómaximumokra figyelemmel lettek megállapítva.

A rendeletek előkészítése (hatályosulása vizsgálata) során a helyi adópolitika alapvető célja, hogy a helyi adók rendszere átlátható legyen, az adó mértéke a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan kerüljön megállapításra a Htv.-ben meghatározott adómaximumra is tekintettel és a

helyi adók az önkormányzat folyamatos, állandó, előre tervezhető, stabil és biztos bevételi forrást jelentsenek.

Az önkormányzat az építményadóban továbbra is biztosítja a lakosság és a helyi kisvállalkozások részére a hasznos alapterület (egyes adóalapsávok) utáni kedvezményes adómérték megtartását, amely adósávban alkalmazott adómérték jelentősen alacsonyabb a törvényileg megállapítható éves adómaximumnál. (100 m^2-nél kisebb hasznos alapterület után az építményadó mértéke jelenleg 776 Ft/m^2/év)

Jelen rendeletmódosítás az alkalmazott adómértékek emelésére tesz javaslatot, amely emelésnek a mértéke figyelembe veszi a helyi sajátosságokat, a gazdálkodási követelményeket, az adóalanyok széles körét érintő teherviselő képességet, valamint az elmúlt évek során alkalmazott gyakorlatot, továbbá új értelmező rendelkezések beiktatása az esetleges jogviták megelőzését, megalapozott jogalkalmazás biztosítását hivatott szolgálni.

A helyi adókból származó bevételek az önkormányzat egyik legfontosabb saját bevételi forrását jelentik. Több adómérték közül a legmagasabb adómértéknek a jogszabály által lehetővé tett adómaximumra történő emelése az önkormányzat pénzügyi stabilitásának megőrzését és a kerület működőképességének biztosítását szolgáló döntés.

A differenciált adómérték-rendszeren belül egy-egy adómérték esetén az adómaximum alkalmazása lehetőséget teremt arra, hogy az önkormányzat a megnövekedett feladat-ellátási és működési költségekhez igazítsa saját bevételeit, ezáltal csökkentse a külső finanszírozási forrásoktól való függőségét, és nagyobb mozgásteret biztosítson a kerület fejlesztésére.

Kiemelendő továbbá, hogy – több adómérték közül – a legmagasabb adómérték emelése a Htv. által meghatározott felső határig történik, vagyis az önkormányzat a rendelkezésére álló törvényes adóztatási lehetőséget kívánja kihasználni. A helyi adópolitika kialakítása során ugyanakkor továbbra is fontos szempont az adóalanyok széles körét érintő teherbíró képességének, a helyi sajátosságoknak a figyelembevétele, magánszemély adóalanyok számára mentesség nyújtása és a helyi gazdasági szereplők működési feltételeinek megőrzése.

A helyi adókból származó magasabb bevétel közvetetten valamennyi kerületi lakos érdekeit szolgálja, mivel az így rendelkezésre álló források a kerület közszolgáltatásainak színvonalát, valamint a kerület hosszú távú működőképességét biztosíthatják.

Mindezek alapján indokolt, hogy a Képviselő-testület az érintett helyi adók tekintetében egyesmértékeket a jogszabály által lehetővé tett adómaximumra emelje. A módosítás célja az önkormányzat saját bevételeinek növelése, a kötelező önkormányzati feladatok biztonságos finanszírozása érdekében.

Az adózók összetétele a zárási összesítők alapján 2026.10.30.

Adónem	Adózók száma összesen	Magánszemélyek	Vállalkozók
Építményadó	4 380	2 705	1 675
Telekadó	101	8	93
Magányszemély kommunális adója	4 252	4 252	0

Idegenforgalmi adó	1 268	1 120	148
Összesen	10 001	8 085	1 916

Az adómértékek változásai 2025. évtől kezdődően

	Rendelet szerinti jelenlegi adómérték Ft (2025.)	Adó maximum Ft (2026.) *Pénzügyminisztérium tájékoztató adata szerint*	Adó-maximum Ft (2027.)	Változás a jelenlegi rendelet szerinti adómértékhez képest 2027-ben (%)
Építményadó	2 950	3 059,3	3 193,8	108,26 %
Telekadó	536	556,2	580,7	108,34 %
Kommunális adó	45 592	47 279,6	49 359,9	108,26 %

Az ASP Adó szakrendszer adatai alapján készült kalkuláció				
	Darabszám	2027. évi adómérték módosítás nélküli adóbevétel (kalkulált adat)	2027. évi adómaximummal számolt adóbevétel	Különbözet adómérték módosítás nélkül és adómaximumra emelt módosítás között
Építményadó (sávos)	4 312	3 718 943 448 Ft	4 026 128 177 Ft	
Építményadó (kutatás-fejlesztés)	1	74 504 512 Ft	80 658 585 Ft	
Építményadó (szálláshely-szolgáltatás)	1 231	483 134 827 Ft	523 041 764 Ft	
Építményadó (garázs-magánszemély)	160	4 423 937 Ft	4 789 354 Ft	
Építményadó (garázs-cég)	400	88 055 455 Ft	240 622 229 Ft	
Építményadó összesen	5 704	4 369 062 179 Ft	4 875 240 109 Ft	506 177 930 Ft
Telekadó	69	72 554 600 Ft	78 547 610 Ft	5 993 010 Ft
Kommunális adó	3 454	157 474 768 Ft	170 482 184 Ft	13 007 416 Ft
Összesen		**4 599 091 547 Ft**	**5 124 269 903 Ft**	**525 178 356 Ft**

Fentiek alapján tehát látható, hogy amennyiben a gazdálkodó szervezetek esetében ismételten részben sávos adórendszerrel (sávos adóalaphoz kapcsolódó differenciált adómértékek) történik az adóztatás garázs esetében, továbbá egyes adómértékek 2027. évben az adómaximumra kerülnek emelésre, úgy az várhatóan mindösszesen 525 178 356 Ft bevétel előírás többletet jelenthetne.

Az adómérték emelés mellett a rendelet-tervezet több értelmező rendelkezést tartalmaz a gyakorlatban felmerülő jogértelmezési problémák megelőzése, valamint az adóeljárási szabályok pontosítása miatt a megalapozottabb jogalkalmazás érdekében.

A módosítás során az önkormányzat a helyi adómértékeket is a hatályos jogszabályi keretekhez, illetve az alkalmazható adómaximumhoz igazítja. A módosítás ezáltal a rendelet egyértelmű, következetes és jogszerű alkalmazását, valamint a szabályozás hosszú távú fenntarthatóságát szolgálja.

A 2027. évben várható adóbevételek (előírás, adómaximummal számolva)

	Tervezett 2027. évi bevétel előírás (emelés nélkül)	2025. évi összes bevétel (pénzforgalom alapján)	2026.10.31. napjáig teljesült bevétel ASP Adóból (Ft) (pénzforgalom alapján)	Javasolt 2027. évi adó-maximummal számolt adómérték	2027. évi adómaximummal számolt adóbevétel
Építményadó	4 369 062 179 Ft	4 481 811 629 Ft	4 628 017 530 Ft	3 192 Ft*	4 875 240 108 Ft
Telekadó	72 554 600 Ft	74 712 723 Ft	79 001 285 Ft	580 Ft	78 547 610 Ft
Kommunális adó	157 474 768 Ft	210 862 609 Ft	213 257 197 Ft	49 358 Ft	170 482 184 Ft
Összesen	**4 599 091 547 Ft**	**4 767 386 961 Ft**	**4 920 276 012 Ft**		**5 124 269 903 Ft**

**Építményadó esetében 100 m^2-t meg nem haladó része után: 840 Ft/m^2/év, 100 m^2-t meghaladó, de 500 m^2t meg nem haladó része után: 2.658 Ft/m^2/év, 500 m^2-t meghaladó része után: 3.192 Ft/m^2/év.*
Magánszemély adóalany garázs: 840 Ft/m^2/év.
Szálláshely szolgáltatási tevékenység céljára szolgáló építmény: 3.192 Ft/ m^2/év

I/C. Építményadó rendelet egyes módosításainak indokai:

Magánszemély tulajdonában lévő lakás adómentessége:

A magánszemély tulajdonában lévő lakások abban az esetben mentesek, ha a lakás a tulajdonos életvitelszerű lakhatását szolgálja, abban nincs székhely, telephely, fióktelephely bejegyezve és a lakás nem kerül szálláshely-szolgáltatási tevékenységként hasznosításra.
A jelenleg hatályos építményadó rendeletben a lakrész fogalma ugyan szerepel, azonban nincs hozzá értelmező rendelkezés és jogvitára adhat okot. A jogbiztonság érdekében a módosítási javaslat alapján több értelmező rendelkezés kerül újból megállapításra, valamint a Htv. 6/A. §-ában a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhelyhez kapcsolódó kedvezmény

megállapításához az „életvitelszerű lakhatás" fogalmával kiegészül a rendelet értelmező rendelkezése.
Ez a módosítás a bevétel-növekedés szempontjából pozitív, mivel kizárja annak lehetőségét, hogy azon adóalanyok is igénybe vehessék a mentességet, akik nem laknak életvitelszerűen az adótárgyban.

Tároló/garázs adómentessége:

A jelenleg hatályos építményadó rendelet megfogalmazása ellentétes a jogalkotói szándékkal.
A rendelet akként szabályozza a tárolóra és garázsra adható mentességet, hogy az kizárólag akkor állapítható meg amennyiben annak összes hasznos alapterülete a 30 m^2-t nem haladja meg.
A fentiek alapján pl. egy 1000 m^2 hasznos alapterületű teremgarázs esetén a gépkocsi beállásra használt tulajdoni hányadra eső hasznos alapterület után a magánszemély nem vehette igénybe az adómentességet.
A módosítást követően a mentesség kiterjesztésre kerül a tulajdoni hányadra eső hasznos alapterület után is magánszemélyek esetében azzal, hogy a mentesség kritériuma a kerületben létesített lakóhely.
Ezen módosítás a magánszemélyek tekintetében az adóbevételek szempontjából jelentős változást nem eredményez, azonban kezeli azt az anomáliát, hogy azon magánszemély is igénybe vehesse a mentességet, aki nem lakik életvitelszerűen a kerületben.

Alapkutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés célját szolgáló épület, épületrész utáni adómértékre vonatkozó szabályozás hatályon kívül helyezése:

Egy meghatározott adózói kör részére nyújt eltérő adójogi bánásmódot, amellyel sérül a közteherviselés elve és a szelektív előnyök nyújtását biztosítja, ezért javasolt a hatályon kívül helyezése.
Ez a módosítás az adókivetés szempontjából 16 089 015 Ft építményadó előírást jelent.

Garázsok utáni adómérték:

A magánszemélyek esetében a garázsok utáni adó mértéke továbbra is „kedvezményes" – általánosnál alacsonyabb - marad, azonban a gazdálkodó szervezetek esetében a garázsok adóztatása ismételten az általános (sávos) adómérték hatálya alá kerül.
A 2024. évi módosítás hatására a tételes adómérték bevezetése 94 188 166 Ft bevétel kiesést jelentett.
A 2027-es adóévben a tételes adómérték megtartásával a gazdálkodó szervezetek fizetendő adója 95 328 835 Ft lenne, azonban a „sávos adórendszer" ismételt alkalmazásával 240 622 229 Ft építményadó előírást jelenthet.

Szálláshely-szolgáltatási tevékenység céljára szolgáló építmény utáni adómérték:

A módosítást követően azon adótárgyak után is az általános (legmagasabb) adómértékkel kell az adót megfizetni, amelyek jellegüknél fogva szálláshely-szolgáltatási tevékenységre szolgálnak, függetlenül attól, hogy adózó szálláshely-szolgáltatási tevékenységre irányuló

nyilvántartásba vétellel rendelkezik-e és ténylegesen milyen tevékenységre hasznosítja az adótárgyat.
Ide értendő az ingatlan-nyilvántartásban szálláshelyként megnevezett építmények (pl. szálloda, panzió, motel).
A bevétel szempontjából a módosítás növekedést eredményezhet.

I/D. Telekadó rendelet módosításainak indokai:

Magánszemély adóalany adómentessége telekadóban:

A jogalkotói szándékkal harmonizálva a tömegsport céljára szolgáló telek esetében a mentesség abban az esetben állapítható meg, amennyiben magánszemély az adóalany.
A jelenleg hatályos rendeletünk értelmében ez a mentesség kizárólag akkor adható, ha a telek magánszemély tulajdonában van, de nincs rajta vagyoni értékű jog.
Ezen módosítás az adóbevételek szempontjából bevételváltozást nem jelent.

I/E. Kommunális adó rendelet módosításainak indokai:

Lakóhelyhez kötött törvényi mentességi feltétel:

A Htv. 6/A. § (1) bekezdésének 2025. július 20. napjától hatályos módosítása szerint az önkormányzat a rendeletében megállapított, lakóhelyhez kapcsolódó kedvezmény, mentesség igénybevételének feltételeként írhatja elő a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhely vagy tartózkodási hely tényét.

A fentiek alapján a kommunális adó rendeletben javasolt a szűkítő rendelkezés, vagyis a lakóhely tényéhez kötni az adómentesség megállapíthatóságát.

A Htv. 6/A. § (1) bekezdése szerint a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhelyhez kapcsolódó kedvezmény, mentesség érvényesítéséhez a rendelet a módosítási javaslat alapján az „életvitelszerű lakhatás" fogalmával kiegészül.

Ennek a módosításnak a jelentősége, hogy a mentességi feltétel hitelt érdemlő fennállását a közhiteles (lakcím)nyilvántartás és az adóalany saját nevére szóló közüzemi számlái alapján az adóhatóság ellenőrizni tudja.

Mindezek értelmében a hatályos adórendeletek módosítására az alábbi javaslatot tesszük:

1. **Javaslat a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az építményadóról szóló 38/2014. (XI.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Építményadó rendelet) 2027. január 01. napján hatályba lépő módosítására**

   a) Az Építményadó rendelet 6. § (4) bekezdésének hatályon kívül helyezése, amely szerint a 4. § b) pontja szerinti mentesség abban az adóévben vehető figyelembe, amely év első napját megelőzően legalább 6 hónapig a lakosság által igazoltan igénybe vehető a sportolási lehetőség. A 4. § c) pontban foglalt mentesség abban az adóévben vehető

figyelembe, amely év első napját megelőzően legalább 6 hónapig vagy, ha az adóévet megelőző év július 1-je után keletkezik az adókötelezettség, az adókötelezettség keletkezésének évében folyamatosan fennállt a mentességi ok.

b) Az Építményadó rendelet 7. § (2) bekezdésének **hatályon kívül helyezése**, amely szerint az építményadó összegének kiszámításánál az egy helyrajzi számon lévő lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész összesített adóköteles hasznos alapterületét kell az adó alapjának tekinteni (figyelemmel a Kúria Köf. 5031/2018/5. számú határozatára is).

c) Az Építményadó rendelet 7. § (3) bekezdésének **hatályon kívül helyezése**, amely szerint az építményadó mértéke alapkutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés célját szolgáló épület, épületrész után az adóalap a)100 m^2 alapterületet meg nem haladó része után 776 Ft/m^2/év; b) 100 m^2 alapterületet meghaladó, de 1000 m^2 alapterületet meg nem haladó része után 2.330 Ft/m^2/év; c) 1000 m^2 alapterületet meghaladó része után 2.456 Ft/m^2/év.

d) Az Építményadó rendelet 7. § (4) bekezdése módosul az alábbiak szerint: az építményadó mértéke – az (5)-(6) bekezdésben foglaltak kivételével – az építmény hasznos alapterületének

- 100 m^2-t meg nem haladó része után 776 Ft/m^2/évről **840 Ft/m^2/évre;**
- 100 m^2-t meghaladó, de 500 m^2-t meg nem haladó része után 2.456 Ft/m^2/évről **2.658 Ft/m^2/évre;**
- 500 m^2-t meghaladó része után 2.950 Ft/m^2-ről **3.192 Ft/m^2/évre** emeli a fizetendő adó mértékét.

e) Az Építményadó rendelet 7. § (5) bekezdése módosul az alábbiak szerint: az építményadó mértéke a magánszemély adóalany gépjárműtárolója után 776 Ft/m^2/év adómértékről **840 Ft/m^2/év** adómértékre változik.

f) Az Építményadó rendelet 7. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul: az építményadó mértéke a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását szolgáló épület, épületrész, üdülő, lakás, lakrész után 2.950 Ft/m^2/év adómértékről **3.192 Ft/m^2/év** adómértékre változik.

g) Az Építményadó rendelet 9/A. § hatályon kívül helyezése és az értelmező rendelkezéseihez új normatartalom, illetőleg új fogalom beiktatása az új 1/A.§-ban történik meg.

2. **Javaslat a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a telekadóról szóló 39/2014. (XI.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Telekadó rendelet) 2027. január 01. napján hatályba lépő módosítására**

a) A Telekadó rendelet 6. § (2) bekezdése a telekadó éves mértéke: 536 Ft/m^2/évről **580 Ft/m^2/évre** emelkedik.

3. **Javaslat a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a magánszemély kommunális adójáról szóló 40/2014. (XI.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Kommunális adó rendelet) 2027. január 01. napján hatályba lépő módosítására**

   a) A Kommunális adó rendelet 4. §-a a kommunális adó éves mértéke: 45.592,-Ft/évről **49.358 Ft/év** adómértékre nő.

   b) A Kommunális adó rendelet 7. § hatályon kívül helyezése és az értelmező rendelkezéseihez új normatartalom beiktatása az új 1/A §-ban történik meg.

4. **Javaslat a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az idegenforgalmi adó bevezetéséről szóló 57/2010. (XII. 30.) önkormányzati rendelet** 2. §-ának hatályon kívül helyezésére - figyelemmel a Htv. 1. § (2)-(3) bekezdéseire - amely szerint, az önkormányzat a Fővárosi Közgyűlés által bevezetett idegenforgalmi adót, annak hatályon kívül helyezéséig nem működteti.

II. A döntés pénzügyi hatása:

A 2027. évi költségvetés bevételeinek növelése érdekében szükségszerű, hogy az önkormányzat – egyes adómértékek tekintetében – a valorizáció mértékéig éljen az adóbevétel-növelési lehetőséggel.

A rendeletben meghatározott adómértékek emelése az adóalanyok (széles körét érintő) általános teherviselő képességével összhangban vannak. A vagyoni típusú adók esetében a teherviselő képesség a vagyontárgy értékében nyilvánul meg, a rendeletekben foglalt adómérték változások helyi többletadó-bevételt eredményezhetnek.

III. Jogszabályi környezet:

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 23. § (5) bekezdés 15. pontja szerint a kerületi önkormányzat feladata különösen a helyi adóval kapcsolatos feladatok ellátása.

Az Mötv. 42. § 1. pontja értelmében a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatásköre. A rendeletalkotására vonatkozó felhatalmazást a Htv. 1. § (1) bekezdés és a 43. § (3) bekezdése biztosítja.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-a szabályozza az önkormányzatok adómegállapítási jogát.

A Htv. szerint az önkormányzatok adómegállapítási joga többek között kiterjed arra is, hogy a már bevezetett helyi adót módosítsa, illetve 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 Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény (a továbbiakban: Stab.tv.) 32. § szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

A Htv. 6. § „a) Az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy: 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."

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 Stab. tv. 32. § alapján: „Fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie."

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 45. §-a szerint a bizottság a Képviselő-testület szerveként a Képviselő-testület által megállapított feladatokat látja el, így különösen véleményezi a feladatkörét érintő képviselőtestületi előterjesztést, így indokolt, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezze az előterjesztést.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. § szerint az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. Az Mötv. 50. §-a [minősített többség szükséges a 42. § 1. pontjában (rendeletalkotás) szerint a rendelet megalkotásához minősített többség szükséges.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletalkotási javaslatot — az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal — jóváhagyni szíveskedjen.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a …./2026. (…...) önkormányzati rendeletét az egyes adórendeletek módosításáról.

Mellékletek:
1. sz. melléklet: rendelettervezet indokolással
2. sz. melléklet: hatásvizsgálati lap és rendelettervezet kéthasábos formában
3. sz. melléklet: Pénzügyminisztérium tájékoztatója

Budapest, 2026. november 18.

Pikó András
polgármester

Sátly Balázs
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

az előterjesztés 1. számú melléklete:
rendelettervezet indokolással

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2026. (.....) 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;

12

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;

13

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 m²-t meg nem haladó része után 840 Ft/m²/év;
b) 100 m²-t meghaladó, de 500 m²-t meg nem haladó része után 2.658 Ft/m²/év;
c) 500 m²-t meghaladó része után 3.192 Ft/m²/év.

(5) Az építményadó mértéke magánszemély adóalany garázsa, gépkocsi-beállóhelye után 840 Ft/m²/év.

(6) Az építményadó mértéke a szálláshely-szolgáltatási tevékenység céljára szolgáló építmény után 3.192 Ft/m²/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;"

15

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 Kommunális adó 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

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

INDOKOLÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2026. (.....) 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.

17

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 rendelkezéseinek 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.

az előterjesztés 2. sz. melléklete:
hatásvizsgálati lap és kéthasábos rendelettervezet

Hatásvizsgálat

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

A rendelettervezet esetében figyelembe kell venni, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. § (1) bekezdése előírja az előzetes hatásvizsgálatot.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Jat. 17. § (2) bekezdésében meghatározzak szerint a helyi önkormányzat képviselő-testületét az alábbiak szerint tájékoztatom:

1. **Társadalmi - Gazdasági hatás:**

A rendeletmódosítás befolyásolhatja a hosszú távú bérbeadásból jövedelmet szerzők, valamint a rövid távú magánszálláshely-szolgáltatási tevékenységet végzők számát

A jelen módosítás eredményeként az előzetes számítások szerint 525 178 356 Ft adóbevétel előírás növekedés várható. A Képviselő-testület az arányos közteherviselés célját szem előtt tartva, az adóalap fajtáit, az adó mértékét, a rendeleti adómentességeket és adókedvezményeket úgy állapította meg, hogy azok összességében egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

Az önkormányzat adópolitikája kialakítása során, gazdaságpolitikai, szociálpolitikai, helyi költségvetési egyensúlyt szolgáló, valamint egyéb szempontokat érvényesített. Az adó mértékének meghatározásakor a Képviselő-testület a Htv. 6. § c), illetve a 7. § g) pontjaiban foglaltakban járt el, azaz az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességeket és adókedvezményeket úgy állapította meg, hogy azok összességében egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének. A fentiekre tekintettel a helyi sajátosságok figyelembevételével adómaximum került megállapításra.

A rendelettervezetben meghatározott adómértékek kivetése az adóalanyok általános teherviselő képességével összhangban van. A vagyoni típusú adók esetében a teherviselő képesség a vagyontárgy értékében nyilvánul meg.

Józsefváros földrajzi elhelyezkedésére tekintettel az épületek, telkek, lakások forgalmi értékei kiemelkedően magasak országos viszonylatban, budapesti szinten pedig közepesnek mondhatók, így az adótárgyak után fizetendő adó éves összege a rendelettervezetek szerinti adómértékek alkalmazása esetén is elenyésző a vagyontárgyak értékéhez képest.

A rendeletben foglaltak végrehajtása bevétel növekedést eredményez.

2. Költségvetési hatás

Az adó mértékek módosítása a rendelkezésre álló adatokkal számítva várhatóan **525 178 356 Ft** adóbevétel előírás növekedést eredményezhet.

3. Környezetvédelmi hatás:

A rendelet előírásainak környezetvédelmi hatása nincs.

4. Egészségügyi hatás:

A rendelet előírásainak egészségügyi hatása nincs.

5. Adminisztratív terheket növelő hatás:

A rendelet módosítását követően az adómérték változást az önkormányzati adóhatóság határozatban közli az adóalanyokkal, amely többlet feladatot jelent (mértékmódosító határozatok adónyilvántartó programban rögzítése, kiküldése) az adóhatóság számára.

Az adóalanyok adminisztratív terheit a jelen módosítás nem növeli.

Az adó beszedésének tárgyi, pénzügyi és személyi feltételei a Polgármesteri Hivatalban megoldottak.

A megnövekedett postaköltség és előállítási költség várható összege: 8 millió forint.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége:

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 32. §-a értelmében a helyi adófizetési kötelezettség növekedését eredményező adórendeletet a hatálybalépését megelőző 30 nappal ki kell hirdetni. Erre tekintettel, ha az önkormányzat az építményadóról szóló rendeletének módosítását 2027. január 1-jétől kívánja hatályba léptetni, akkor azt 2026. december 1-jéig ki kell hirdetni.

7. Személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Rendeletben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak.

27

	a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2026. (.....) önkormányzati rendelete egyes adórendeletek módosításáról
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2014. (XI.13.) önkormányzati rendelete	
	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-

22

	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.§ (1) Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül az 1990. évi C. törvény (a továbbiakban:	2.§ (1) Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül ***a Htv.*** 11.§ (1) bekezdésében foglalt

Htv.) 11.§ (1) bekezdésében foglalt építmény.	építmény.
4. § Mentes az építményadó alól: a) az óvóhely (légópince), amelyet kizárólag polgári védelmi célra használnak, b) a magánszemély tulajdonában lévő, civil szervezetek által üzemeltetett, a lakosság részére sportolási lehetőséget biztosító építmény, c) az a magánszemély tulajdonában álló üdülő vagy életvitelszerű lakhatásra használt lakás, lakrész, amely nem kerül sem részben sem egészben bérbeadásra, vagy amelynek egyéb módon történő hasznosításával összefüggésben a tulajdonosnak vagy a vagyoni értékű jog jogosítottjának nem keletkezik adóköteles jövedelme, és amely üzleti célra sem kerül hasznosításra, kivéve a szálláshely-szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatására szolgálóüdülőt, lakást és lakrészt, d) a magánszemély tulajdonában álló, legfeljebb 30 m^2 alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban tároló vagy tároló helyiség elnevezésű, rendeltetésének megfelelően hasznosított épület vagy épületrész, kivéve, ha annak bármilyen módon történő hasznosításából a tulajdonosnak bevétele származik e) a magánszemély tulajdonában álló, rendeltetésének megfelelően hasznosított legfeljebb 30 m^2 alapterületű gépjárműtároló, kivéve, ha annak bármilyen módon történő hasznosításából a tulajdonosnak bevétele származik, azzal, hogy amennyiben a magánszemély az önkormányzat illetékességi területén több gépjárműtároló tulajdonjogával rendelkezik, a legkisebb hasznos alapterületű gépjárműtároló után szerez jogosultságot a mentesség igénybevételére, f) a társasház vagy lakásszövetkezet közös használatában lévő építménye, kivéve, ha annak bármilyen módon történő hasznosításából jövedelme származik g) az a magánszemély tulajdonában álló építmény, amely után az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosnak,	4. § Mentes az építményadó alól - ***a vállalkozó számára üzleti célt szolgáló, valamint a szálláshely-szolgáltatási tevékenység céljára szolgáló építmény kivételével -:*** a) az óvóhely ***és*** 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***

vagyoni értékű jog jogosítottjának magánszemélyek kommunális adó fizetési kötelezettsége keletkezik.	***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.***
6. § (2) Az adózónak adatbejelentését az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon belül, az önkormányzati adóhatóság által rendszeresített formanyomtatványon kell teljesítenie	***6. § (2) Az adózó az adókötelezettség keletkezését, megszűnését, illetve – az adóalany körülményében vagy az adó tárgyával összefüggésben bekövetkezett – változást 15 napon belül adatbejelentési nyomtatványon köteles bejelenteni az önkormányzati adóhatósághoz.***
6. § (3) Az adóalany – a Htv. 52.§ 26. pontja szerint vállalkozónak minősülő adóalany kivételével - mentesül az adatbejelentési kötelezettség alól abban az esetben, ha az adóalanyt e rendelet szerinti adófizetési kötelezettség nem terheli.	***6. § (3) A magánszemély adóalany mentesül a (2) bekezdés szerinti kötelezettség alól, ha ezen adónemben a rendelet alapján adófizetés nem terheli.***
6. § (4) A 4. § b) pontja szerinti mentesség abban az adóévben vehető figyelembe, amely év első napját megelőzően legalább 6 hónapig a lakosság által igazoltan igénybe vehető a sportolási lehetőség. A 4. § c) pontban foglalt mentesség abban az adóévben vehető figyelembe, amely év első napját megelőzően legalább 6 hónapig vagy, ha az adóévet megelőző év július 1-je után keletkezik az adókötelezettség, az adókötelezettség keletkezésének évében folyamatosan fennállt a mentességi ok.	6. § (4) ***hatályon kívül helyezve***
7. § (2) Az építményadó mértékének kiszámításánál adótárgyanként az egy helyrajzi számon lévő lakás, illetve nem lakás	7. § (2) ***hatályon kívül helyezve***

25

céljára szolgáló épület, épületrész összesített adóköteles hasznos alapterületét kell az adó alapjának tekinteni.	
7. § (3) Az építményadó mértéke alapkutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés célját szolgáló épület, épületrész után az adóalap a) 100 m² alapterületet meg nem haladó része után 776 Ft/m²/év; b) 100 m² alapterületet meghaladó, de 1.000 m² alapterületet meg nem haladó része után 2.330 Ft/m²/év; c) 1.000 m² alapterületet meghaladó része után 2.456 Ft/m²/év.	7. § (3) ***hatályon kívül helyezve***
7. § (4) Az építményadó mértéke a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását szolgáló épület, épületrész, üdülő, lakás, lakrész után 2.950 Ft/m²/év.	7. § (4) Az építményadó mértéke – az (5)-(6) bekezdésben foglaltak kivételével – az építmény hasznos alapterületének a) 100 m²-t meg nem haladó része után ***840 Ft/m²/év;*** b) 100 m²-t meghaladó, de 500 m²-t meg nem haladó része után ***2.658 Ft/m²/év;*** c) 500 m²-t meghaladó része után ***3.192 Ft/m²/év***
7.§ (5) Az építményadó mértéke a gépjárműtároló után 776 Ft/m²/év.	7.§ (5) Az építményadó mértéke magánszemély adóalany garázsa, gépkocsi-beállóhelye után ***840 Ft/m²/év.***
7. § (6) Az építményadó mértéke – a (3)-(5) bekezdésben foglaltak kivételével –az adóalap a) 100 m² alapterületet meg nem haladó része után 776 Ft/m²/év; b) 100 m² alapterületet meghaladó, de 500 m² alapterületet meg nem haladó része után 2.456 Ft/m²/év; c) 500 m² alapterületet meghaladó része után 2.950 Ft/m²/év	7. § (6) Az építményadó mértéke a szálláshely-szolgáltatási tevékenység céljára szolgáló építmény után ***3.192 Ft/m²/év.***
9/A § 1. alapkutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés célját szolgáló épület, épületrész: az	9/A § ***hatályon kívül helyezve***

az épület, épületrész, amelyet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 32. pontjában meghatározott tevékenységre használnak 2. civil szervezet: az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló törvény szerinti civil szervezet; 3. életvitelszerű lakhatásra használt lakás, lakrész: a természetes személy akkor használja az adó tárgyát képező lakóingatlant életvitelszerűen lakhatásra, ha a) ténylegesen az a lakóingatlan szolgál számára lakóhelyéül, ahonnan az életét szervezi, így különösen rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, ide tér haza, az életviteléhez szükséges tevékenységeket –így különösen étkezés, főzés, mosás, tisztálkodás –innen folytatja, b) a lakóingatlan családi élete helyszínéül szolgál, annak vonatkozásában közüzemi szolgáltatást vesz igénybe, illetve az elsődleges elérhetőségi címként jelenik meg a hatóságnál, közműszolgáltatónál, és c) az adó tárgyát képező lakóingatlan a természetes személy otthona, máshol nincs olyan lakóingatlana, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen lakhatásra használ, a természetes személy nem ritkán vagy alkalomszerűen, nem az ott lakás vagy tartózkodás látszatának keltése céljából használja a lakóingatlant; 4. gépjárműtároló: olyan épület vagy épületrész, amely kialakításánál fogva gépjármű tárolására alkalmas, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel, így különösen: garázs, beálló, gépkocsi beálló, gépjárműtároló, teremgarázs, teremgarázs-beálló, teremgarázs-parkoló, társas garázs, álláshely; 5. üzleti célra hasznosított lakás, lakrész: olyan lakás, lakrész, melyet a vállalkozó székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként vagy központi ügyintézési helyeként használ, vagy amelyben üzletszerű gazdasági	

27

tevékenységet folytat.	
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 39/2014. (XI.13.) önkormányzati rendelete	
	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.
3. § Az adó alanyára a Htv. 18. §-ában foglaltak az irányadók.	3. § Az adó alanyára ***a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.)*** 18. §-ában foglaltak az irányadók.
4. § Mentes a Htv. 19.§-ában foglaltakon felül: a) a magánszemély tulajdonában lévő, kizárólag tömegsport céljára szolgáló telek, b) a magánszemély tulajdonában lévő telek, amelyen a Htv. 52.§ 60. pontjában meghatározott lakóépület áll.	***4. § Mentes a Htv. 19. §-ában foglaltakon felül - a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke kivételével - magánszemély adóalany:*** ***a) kizárólag tömegsport céljára szolgáló telke,*** ***b) telke, amennyiben azon a Htv. szerinti lakás vagy lakóépület áll.***
6. § (2) A telekadó mértéke: 536,-Ft/m^2/év.	6. § (2) A telekadó mértéke: ***580 Ft/m^2/év.***
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 40/2014. (XI.13.) önkormányzati rendelete	
	1/A. § E rendelet alkalmazásában: magánszemély életvitelszerű lakhatásra használt lakása, üdülője: azon adótárgy

258

	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.
2. § Az adókötelezettségre és az adó alanyára a Htv. 24. §-ában foglaltak az irányadók.	2. § Az adókötelezettségre és az adó alanyára ***a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.)*** 24. §-ában foglaltak az irányadók.
3. § Mentes a magánszemély kommunális adója alól a) az a magánszemély tulajdonában álló építmény, amely után a tulajdonosnak, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjának építményadó-fizetési kötelezettsége keletkezik; b) az a magánszemély tulajdonában álló telek, amely után a tulajdonosnak, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog jogosítottjának telekadó-fizetési kötelezettsége keletkezik c) a magánszemély tulajdonos vagy vagyoni értékű jog jogosítottja (a továbbiakban együtt: tulajdonos) azon egy lakóingatlana, amely esetében fennállnak a következő feltételek: ca) a tulajdonosának, több tulajdonos esetén legalább az egyik tulajdonosának lakóhelye az adóév első napján az adó tárgyát képező lakóingatlanban van, cb) az adó tárgyát képező lakóingatlan valamelyik tulajdonosának életvitelszerű lakhatását biztosítja, és cc) az ingatlan részben vagy egészben nem kerül bérbeadásra, vagy nincs olyan	3. § 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.***

29

hasznosítása, amiből a tulajdonosok valamelyikének adóköteles jövedelme származik, és azt egyéb módon sem hasznosítja	
4. § Az adó mértéke adótárgyanként, illetőleg lakásbérleti jogonként 45.592 Ft/év.	4. § Az adó mértéke adótárgyanként, illetőleg lakásbérleti jogonként **49.358 Ft/év.**
5. § (3) A magánszemély kommunális adója – vállalkozónak nem minősülő-magánszemély adóalanya mentesül a bevallás-benyújtási kötelezettség alól abban az esetben, ha az az adóalanyt az e rendelet szerinti adófizetési kötelezettség nem terheli.	5. § (3) Az adóalany mentesül az adatbejelentési kötelezettség alól, ha e rendelet alapján adófizetés nem terheli.
7.§ E rendelet alkalmazásában: 1. életvitelszerű tartózkodás: a természetes személy akkor tartózkodik az adó tárgyát képező lakóingatlanban életvitelszerűen, ha: a) ténylegesen az a lakóingatlan szolgál számára lakóhelyéül, ahonnan az életét szervezi, így különösen rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, illetve ide tér haza, ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket –úgymint étkezés, főzés, mosás, tisztálkodás –folytatja, b) a lakóingatlan családi élete helyszínéül szolgál, annak vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve az elsődleges elérhetőségi címként jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál, c) az adó tárgyát képező lakóingatlan a természetes személy otthona, máshol nincs olyan lakóingatlana, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen lakhatásra használ, d) a természetes személy nem ritkán vagy alkalomszerűen, nem az ott lakás vagy tartózkodás látszatának keltése céljából használja a lakóingatlant; 2. üzleti célra hasznosított lakás, lakrész: olyan lakás, lakrész, melyet a Htv. 52. § 26. pontjában meghatározott vállalkozó székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként vagy központi ügyintézési helyeként használ, vagy amelyben üzletszerű gazdasági tevékenységet folytat;	7. § ***hatályon kívül helyezve***

30

3. vagyoni értékű jog: a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a haszonélvezet, a használat joga, a lakásbérlet.	
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 57/2010. (XII.30.) önkormányzati rendelete	
2. § Az önkormányzat a Fővárosi Közgyűlés által bevezetett idegenforgalmi adót, annak hatályon kívül helyezéséig nem működteti.	2. § ***hatályon kívül helyezve***

az előterjesztés 3. sz. melléklete:
Pénzügyminisztérium tájékoztatója

TÁJÉKOZTATÓ
az önkormányzati adóhatóságok és a fővárosi, megyei kormányhivatalok részére az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról 2027. január 1-jétől

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-ának c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy 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. 7. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy az általa bevezetett adó mértékeként nem állapíthat meg többet az adómaximumnál.

A KSH által közzétett részletes fogyasztóiár-index adatok (%-os mértékben) az alábbi honlapon érhetőek el: https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0002.html

Az építményadó adómaximuma 3059,3 Ft/m^2-ről 4,4%-kal 3193,8 Ft/m^2-re, a telekadó adómaximuma 556,2 Ft/m^2-ről 4,4%-kal 580,7 Ft/m^2-re, a magánszemélyek kommunális adójának adómaximuma 47279,6 Ft/adótárgyról 4,4%-kal 49359,9 Ft/adótárgyra, a tartózkodási idő után fizetendő idegenforgalmi adó 834,3 Ft/fő/vendégéjszakáról 4,4%-kal 871 Ft/fő/vendégéjszakára emelkedik.

Az érintett adónemekben az adómaximumot 2027. január 1-jétől a következő táblázat tartalmazza:

Adónem	Adómaximum (2027.)
Építményadó (épület, épületrész után):	3193,8 Ft/m^2
Telekadó:	580,7 Ft/m^2
Magánszemély kommunális adója:	49359,9 Ft/adótárgy
Idegenforgalmi adó (tartózkodási idő után):	871 Ft/fő/vendégéjszaka

A számításoknál és az önkormányzati adórendeletben rögzített adómérték megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a Htv. értelmében „felfelé kerekítésre" nincs lehetőség, és az adót forintban lehet megfizetni. A tájékoztató – mely joghatással nem bír – nem kötelezi az önkormányzatok képviselő-testületét arra, hogy az általa bevezetett (vagy bevezetni kívánt) adó esetén az adó mértékét az adómaximumon állapítsa meg.