Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata
Aljegyzője

58. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
az építményadóról szóló önkormányzati rendelet módosításáról

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. november 13-i ülésén alkotta meg az építményadóról szóló 23/2025. (XI. 13.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Ör.).

A közeli hozzátartozó által használt lakásra vonatkozó adómentességi szabály a képviselő-testületi ülésen szóbeli módosító javaslat alapján került be a rendelet szövegébe. A módosító javaslat az Ör. 2. § (2) bekezdését egészítette ki a lakások adótárggyal annak érdekében, hogy a mentesség ne csak az adózó, hanem az adózó közeli hozzátartozója által használt lakásra is kiterjedjen. Ez a rendelkezés azonban az adózóval közös háztartásban lakás feltételét is tartalmazza a mentesség igénybevételéhez, így az adózó közeli hozzátartozója által *önállóan* használt lakásra nem eredményezett mentességet.

A módosítás a lakások adómentességével kapcsolatos fenti rendelkezés korrekcióját tartalmazza. Ennek során a tervezet egyértelműen meghatározza, hogy a közeli hozzátartozó által használt lakás is adómentességet élvez. A mentesség a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti közeli hozzátartozók mellett az élettársakra is kiterjed. Az adómentesség feltétele a közeli hozzátartozó esetében ugyanaz, mint az adóalany esetén, ami az adott lakásba történő bejelentkezés (lakó- vagy tartózkodási hely létesítése). Ha az adóalanynak, illetve a közeli hozzátartozójának a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakó- és tartózkodási helye is van Budapest IX. kerületében, az adómentesség csak az egyik után vehető igénybe.

A közeli hozzátartozó által használt lakáshoz kapcsolódó adómentesség kiterjed egy garázsra, a teremgarázsban egy gépkocsibeállóra, és egy tárolóra az adózóra vonatkozó feltételek szerint.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. §-a szerint az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy:
a) a Hvt. második részében 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.

A tervezet 2026. július 1-jén lép hatályba, melyet a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell. A tervezet nem ütközik a fenti súlyosbítási tilalomba, ezért nincs akadálya az év közbeni módosításnak. Az átmeneti rendelkezés szerint a 2026. évben július 1-jén kell fennállnia a lakó-, vagy tartózkodási hely bejelentésnek. Így a rendelet kihirdetését követően elegendő idő áll rendelkezésre arra, hogy az érintettek a lakcímbejelentési kötelezettségüknek eleget tegyenek az adómentesség igénybevétele érdekében.

Az új rendelkezések alapján az adómentesség – az általános szabályok szerint – adatbejelentéssel vehető igénybe. A jogszabályváltozásról a Hivatal részletes és közérthető tájékoztatást fog közzétenni a lakosság tájékoztatása érdekében.

II. Hatásvizsgálat

A tervezet azonos elvek alapján biztosítja az adómentességet az adózó által lakott és a közeli hozzátartozója által használt lakás esetében, valamint egy garázs, teremgarázs-gépkocsibeálló és tároló esetén.

III. A végrehajtás feltételei

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek az Adóhatósági Csoportnál rendelkezésre állnak.

A Htv. 42/B. § (1) bekezdése a)-c) pontjai és (3) bekezdése alapján a jegyző az önkormányzati adórendelet, valamint annak módosítása hatálybalépését megelőző hónap ötödik napjáig – a kincstár elektronikus rendszerén keresztül – adatot szolgáltat a kincstár számára a helyi adónem bevezetésének napjáról, az önkormányzat által megállapított adóalap, adómérték, adómentesség szövegéről és ezek hatálybalépésének napjáról; a jegyző a fenti adatszolgáltatás teljesítésével egyidejűleg az önkormányzat honlapján közzéteszi az adórendelet szövegét, a rendszeresített nyomtatványokat, feltéve, hogy az önkormányzat honlapot üzemeltet.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés 1. mellékletében foglaltak szerint megalkotja az építményadóról szóló 23/2025. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

Budapest, időbélyegző szerint

Dr. Egervári Éva Andrea
Digitálisan aláírta: Dr. Egervári Éva Andrea
Dátum: 2026.05.14 20:28:02 +02'00'

Dr. Egervári Éva

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (V. 21.) önkormányzati rendelete

az építményadóról szóló 23/2025. (XI. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete az adómentességi rendelkezéseket felülvizsgálta és pontosítja.

[2] Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében és 43. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés *h)* pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. §

(1) Az építményadóról szóló 23/2025. (XI. 13.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mentes az építményadó alól)
„*a)* a magánszemély adóalany, az adóalanynak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti közeli hozzátartozója, a bejegyzett vagy a közjegyző előtt nyilatkozatot tevő élettársa (a továbbiakban együtt: közeli hozzátartozója) által lakhatás céljára használt lakás, lakásrész,”

(2) Az építményadóról szóló 23/2025. (XI. 13.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés c) pont cb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mentes az építményadó alól
a magánszemély adóalany tekintetében)
„*cb)* teremgarázsban lévő egy gépkocsibeálló hasznos alapterülete vagy egy teremgarázson belül több gépkocsibeálló esetén az adóalanyra eső tulajdoni hányad 25 m^2-t meg nem haladó része, valamint a közeli hozzátartozó által használt egy gépkocsibeálló,”

(3) Az építményadóról szóló 23/2025. (XI. 13.) önkormányzati rendelet 2. § (2)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti mentesség igénybevételének feltétele, ha azt az adóalany, illetve közeli hozzátartozója használja.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott mentesség akkor vehető igénybe, ha az építményt nem üzleti célra használják.

(4) Az (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése szerinti mentesség feltétele, hogy a lakóhelyül szolgáló lakás adótárgy a lakcímnyilvántartásba az adóalany, illetve közeli hozzátartozója bejegyzett lakóhelyeként vagy tartózkodási helyeként van feltüntetve az adóév első napján. Ha az adóalanynak, illetve a közeli hozzátartozójának a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakó- és tartózkodási helye is van Budapest IX. kerületében, az adómentesség csak az egyik után vehető igénybe.”

(4) Az építményadóról szóló 23/2025. (XI. 13.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A (4) bekezdésben meghatározott adómentességi feltételnek a 2026. évben július 1. napján kell fennállnia.”

2. §

Az építményadóról szóló 23/2025. (XI. 13.) önkormányzati rendelet 3. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Ha ugyanazon adóalanyt több önálló garázs tekintetében illetné meg a mentesség, akkor a mentesség csak egy, a legnagyobb hasznos alapterületű garázsra vehető igénybe a közeli hozzátartozó által használt garázs kivételével.

(3) Ha ugyanazon adóalanyt több tároló tekintetében illetné meg a mentesség, akkor a mentesség csak egy, a legnagyobb hasznos alapterületű tárolóra vehető igénybe a közeli hozzátartozó által használt tároló kivételével.”

3. §

Az építményadóról szóló 23/2025. (XI. 13.) önkormányzati rendelet 7. alcíme a következő 13. §-sal egészül ki:

„13. §

E rendeletnek a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének az építményadóról szóló 23/2025. (III. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló …/2026. (V. 21.) önkormányzati rendeletével megállapított rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

4. §

Ez a rendelet 2026. július 1-jén lép hatályba.

Végső előterjesztői indokolás

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felülvizsgálta az építményadóról szóló 23/2025. (XI. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) adómentességi szabályait. A módosítás célja a lakossági adómentességek pontosítása, az egységes jogalkalmazás biztosítása.

Az építményadó alóli mentesség a tulajdonos mellett azon közeli hozzátartozókra és élettársakra is kiterjed, akik az ingatlant ténylegesen lakhatási célra használják.
A módosítás egyértelműsíti a nem lakáscélú helyiségek (teremgarázs-beállók, önálló garázsok, tárolók) építményadó alóli mentességi feltételeit.