

Előterjesztést készítette: Csillag Katalin pénzügyi csoportvezető

Előterjesztő: Kun László pénzügyi bizottság elnöke

Melléklet: 1.sz.melléklet – Telekadó kimutatás

	dátum	aláírás
Előadó	2025 MÁJ. 23	
Közreadás	2025 MÁJ. 23	
Polgármester	2025 MÁJ. 23	
Jegyző	2025 MÁJ. 23	

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat
Pénzügyi Bizottságának **2025. május 27.** napján tartandó
rendes, nyilvános ülésére

Tárgy:

a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálatának előkészítése

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

A képviselő-testület munkatervében rögzítette, hogy a 2026 évi adórendelettel kapcsolatos előkészítő munkát a pénzügyi bizottsága májusi ülésén kezdje meg.

A döntés előkészítését segítő - a korábbi testületi elképzeléseket is vázoló - alábbi előterjesztés-tervezetet javasolt figyelembe venni, illetve megvitatni.

Az önkormányzat által beszédett helyi adók tekintetében a képviselő-testület évenként felülvizsgálja az adómértékeket, és szükség esetén módosíthatja azokat.

A helyi önkormányzat adóztatási tevékenységét a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) alapján és keretei között megalkotott helyi rendelet alapján végezheti. Az adózás eljárási kérdéseit az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.) szabályozza.

Az önkormányzati adórendelet alkotásakor a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásai szerint kell eljárni, vagyis a szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételt meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes, hiszen a magasabb szintű jogszabály rendelkezései akkor is érvényesek, ha azt az alacsonyabb szintű jogszabály (önkormányzati rendelet) nem veszi át, és nem ismétli meg.

Mindezek alapján – tekintettel arra, hogy a helyi adóztatás rendelkezéseit, eljárási szabályait a Htv, illetve az Art. szabályozza – az önkormányzati helyi adó rendeletnek kizárólag csak azokat a rendelkezéseket kell tartalmaznia, amelyek a meghatározott adónem bevezetéséhez elengedhetetlenül szükségesek. Ennek megfelelően a rendeletnek elégséges tartalmaznia az adott adónem bevezetéséről való döntést, az adó mértékét, az esetleges önkormányzati kedvezményeket és mentességeket, valamint a rendelet hatálybalépésének napját.

A helyi adó rendelet évenkénti felülvizsgálata, esetleges módosítása a következő szabályok alapján lehetséges: Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Stab.tv.) 32.§-a szerint adókötelezettséget megállapító, az adóalanyok körét

bővítő, az adó mértékét növelő, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

Ezen rendelkezés azt jelenti, hogy valamely adóév január 1. napján hatályba léptetni szándékozó új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték) módosító adórendelet legkorábban a kihirdetést követő 30. napon léptethető hatályba, vagyis azt legkésőbb december 1 napjáig ki kell hirdetni. Elfogadása értelemszerűen ezt megelőzően történhet legkésőbb november 30-án.

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 következő év január 1-jétől léphet hatályba.

2023-ban a Képviselő-testület több ízben tárgyalta az adórendelet módosításának lehetőségeit. 2023-ban az a döntés született, hogy az építmény és telekadó több lépcsőben kerül módosításra. Az első körben az építményadó struktúrája került átdolgozásra, a közös teherviselés igazságossá tétele érdekében az addigi egységes adómértéket, amelyekhez különböző kedvezmények tartoztak felváltotta egy sávos rendszer szűkebb kedvezményekkel. A telekadó esetén kizárólag a beépítetlen területek adómértéke változott annak érdekében, hogy a település lakóit ne sújtsa a két adó egyszerre történő emelése.

A telekadó mértéke a beépített területek esetén 2012 óta 20 Ft/m², amiből az alábbi önkormányzati kedvezmények vehetők igénybe:

- mentes az adó alól a magánszemély tulajdonában lévő lakóépülettel beépített belterületi telek teljes területének 40%-a. Mentés az adó alól a magánszemély tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban magánút művelési ágban nyilvántartott telek teljes területe, amely a közforgalom elől nincs elzárva.
- 50%-os kedvezmény illeti meg a fizetendő adóból azt a magánszemély ingatlantulajdonost, akinek az ingatlana a rendelkezésre álló közcsatorna-hálózatra műszakilag nem csatlakoztatható. Amennyiben az adózással érintett ingatlan közcsatorna-hálózatra történő csatlakozása megvalósul, úgy az üzembe helyezést követő hónap 1. napjától a kedvezményre már nem jogosult. A változást az adózónak annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül ismételt bevallás benyújtása mellett kell jeleznie.

Az önkormányzati kedvezményen és mentességen túl a telekadó vonatkozásában törvényi mentesség is megilleti a tulajdonosokat az alábbiak szerint:

Mentes az adó alól:

- az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek,
- az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a,
- az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik.

A fentiek alapján a magánszemélyek túlnyomó többsége 12Ft/m² telekadót fizet a telek után, aminek az adóalapja csökkentésre kerül az épület, épületrész hasznos alapterületével megegyező nagyságú résszel.

A telekadó mértéke 2012 óta változatlan, ezzel szemben az önkormányzat kiadásai évről évre növekednek. Az infláció mértéke 2022-2023-ban kiemelkedően magas volt, ami a település költségvetésén is meglátszik.

Az adókiivetéssel kapcsolatos költségek is folyamatosan emelkednek, pl. a posta költség közel négyszeresére emelkedett a négy évvel ezelőttihez képest. A 2023-as adórendelet megalkotásakor már jelezte a Polgármesteri Hivatal, hogy a telekadó jelenlegi konstrukciója sok esetben nem gazdaságos, mert egy-egy határozat előkészítése (felhívás a nyomtatványok beküldésére), elkészítése és kiküldése kvázi több költséget generál, mint, amennyi bevétel befolyik. Az ingatlanok esetén a tulajdoni viszonyok nagyon változók. Többnyire 1/1-es a tulajdoni hányad a jellemző, de a telkek kb 20 %-a esetén ez 1/2-1/3-os megoszlású (de akad több olyan ingatlan, ahol 5-8 tulajdonos van), ami azt jelenti, hogy változás esetén 2, 3 vagy még több határozatot kell elkészíteni, megküldeni a tulajdonosok számára, ami a költségek szempontjából hátrányosan érintik az önkormányzatot. Továbbá évente átlagosan 180-200 ingatlan esetén történik új határozat kiadása tulajdonosváltás vagy egyéb változás miatt (elhalálozás, adás-vétel, telekalakítás).

Az alábbi táblázatban példákon keresztül kerül bemutatásra az adóbevétel alakulása különböző telekméret és ingatlanméret esetén.

Telek méret (m ²)	Törvényi mentesség (m ²)	Adóalap (m ²)	Adómérték (Ft/m ²)	Kedvezmény 40% (Ft/m ²)	Fizetendő adó (Ft/m ²)	Fizetendő adó (Ft/év) 1/1-es tulajdoni hányad esetén	Fizetendő adó (Ft/év) 1/2-es tulajdoni hányad esetén	Fizetendő adó (Ft/év) 1/3-as tulajdoni hányad esetén
500	50	450	20	8	12	5 400	2 700	1 800
500	80	420	20	8	12	5 040	2 520	1 680
500	100	400	20	8	12	4 800	2 400	1 600
500	150	350	20	8	12	4 200	2 100	1 400
720	50	670	20	8	12	8 040	4 020	2 680
720	80	640	20	8	12	7 680	3 840	2 560
720	100	620	20	8	12	7 440	3 720	2 480
720	150	570	20	8	12	6 840	3 420	2 280
800	50	750	20	8	12	9 000	4 500	3 000
800	80	720	20	8	12	8 640	4 320	2 880
800	100	700	20	8	12	8 400	4 200	2 800
800	150	650	20	8	12	7 800	3 900	2 600
1 000	50	950	20	8	12	11 400	5 700	3 800
1 000	80	920	20	8	12	11 040	5 520	3 680
1 000	100	900	20	8	12	10 800	5 400	3 600
1 000	150	850	20	8	12	10 200	5 100	3 400
1 200	50	1 150	20	8	12	13 800	6 900	4 600
1 200	80	1 120	20	8	12	13 440	6 720	4 480
1 200	100	1 100	20	8	12	13 200	6 600	4 400
1 200	150	1 050	20	8	12	12 600	6 300	4 200

A fentiekre tekintettel megfontolandó a Képviselő-testület részéről, hogy a telekadó mértékét a jelenlegi 20 Ft-ról módosítsa olyan szinten, hogy a bevételek mértéke minden esetben meghaladják a ráfordítását.

A helyi adók mértékének maximumát a Helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) szabályozza. A 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.

Az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra a jelenleg érvényesített összegek, illetve a 2025. január 1-től alkalmazható maximalizált mértékű összegek:

Adónem	17/2024.(XI.28.) önk. rendeletben meghatározott összeg	PM által maximalizált összeg 2025. évre
Építményadó	1.200.-Ft/m ²	2.950,1 Ft/m ²
Telekadó	100.-Ft/m ² (beépítetlen terület) 20.-Ft/m ² (beépített terület)	536,4 Ft/m ²
Idegenforgalmi adó	500.-Ft/fő/nap	804,5 Ft/fő/nap

A tavalyi évben az adórendelet felülvizsgálatakor már több lehetőség megvizsgálásra került az adómérték vonatkozásában. A különböző adómértékekhez kapcsolódó bevételek alakulását mutatják be az 1. számú melléklet táblázatai.

Megállapítható, hogy az önkormányzat továbbra is olyan szinten kívánja tartani az adó mértékét, amely figyelembe veszi a lakosság teherbíró képességét, valamint a kialakult gazdasági helyzetet.

Figyelembe kell venni a jövő évi költségvetés tervezése során, hogy a Kormány szándéka szerint a minden évben keletkező, előző évihez képest többletbevételt jelentő helyi iparüzési adó elvonásra kerül (ami kötött felhasználású támogatás formájában majd visszaigényelhető lesz), így a költségvetési egyensúly fenntartása nehezebb feladat lesz. A 2022-es évhez képest 2023-ban ez az összeg több, mint 20.000.000 Ft-ot jelentett, idén pedig kb. 10.000.000 Ft-ra tehető ez az összeg.

Csobánka, 2025. május 23.

Telek méret (m2)	Törvényi mentesség (m2)	Adóalap (m2)	Adómérték (Ft/m2)	Kedvezmény 40% (Ft/m2)	Fizetendő adó (Ft/m2)	Fizetendő adó (Ft/év) 1/1-es tulajdoni hányad esetén	Fizetendő adó (Ft/év) 1/2-es tulajdoni hányad esetén	Fizetendő adó (Ft/év) 1/3-as tulajdoni hányad esetén
500	50	450	20	8	12	5 400	2 700	1 800
500	80	420	20	8	12	5 040	2 520	1 680
500	100	400	20	8	12	4 800	2 400	1 600
500	150	350	20	8	12	4 200	2 100	1 400
720	50	670	20	8	12	8 040	4 020	2 680
720	80	640	20	8	12	7 680	3 840	2 560
720	100	620	20	8	12	7 440	3 720	2 480
720	150	570	20	8	12	6 840	3 420	2 280
800	50	750	20	8	12	9 000	4 500	3 000
800	80	720	20	8	12	8 640	4 320	2 880
800	100	700	20	8	12	8 400	4 200	2 800
800	150	650	20	8	12	7 800	3 900	2 600
1000	50	950	20	8	12	11 400	5 700	3 800
1000	80	920	20	8	12	11 040	5 520	3 680
1000	100	900	20	8	12	10 800	5 400	3 600
1000	150	850	20	8	12	10 200	5 100	3 400
1200	50	1150	20	8	12	13 800	6 900	4 600
1200	80	1120	20	8	12	13 440	6 720	4 480
1200	100	1100	20	8	12	13 200	6 600	4 400
1200	150	1050	20	8	12	12 600	6 300	4 200

Telek méret (m2)	Törvényi mentesség (m2)	Adóalap (m2)	Adómérték (Ft/m2)	Kedvezmény 40% (Ft/m2)	Fizetendő adó (Ft/m2)	Fizetendő adó (Ft/év)	Fizetendő adó (Ft/év)	Fizetendő adó (Ft/év)
500	50	450	30	12	18	8 100	4 050	2 700
500	80	420	30	12	18	7 560	3 780	2 520
500	100	400	30	12	18	7 200	3 600	2 400
500	150	350	30	12	18	6 300	3 150	2 100
720	50	670	30	12	18	12 060	6 030	4 020
720	80	640	30	12	18	11 520	5 760	3 840
720	100	620	30	12	18	11 160	5 580	3 720
720	150	570	30	12	18	10 260	5 130	3 420
800	50	750	30	12	18	13 500	6 750	4 500
800	80	720	30	12	18	12 960	6 480	4 320
800	100	700	30	12	18	12 600	6 300	4 200
800	150	650	30	12	18	11 700	5 850	3 900
1000	50	950	30	12	18	17 100	8 550	5 700
1000	80	920	30	12	18	16 560	8 280	5 520
1000	100	900	30	12	18	16 200	8 100	5 400
1000	150	850	30	12	18	15 300	7 650	5 100
1200	50	1150	30	12	18	20 700	10 350	6 900
1200	80	1120	30	12	18	20 160	10 080	6 720
1200	100	1100	30	12	18	19 800	9 900	6 600
1200	150	1050	30	12	18	18 900	9 450	6 300

Telek méret (m2)	Törvényi mentesség (m2)	Adóalap (m2)	Adómérték (Ft/m2)	Kedvezmény 40% (Ft/m2)	Fizetendő adó (Ft/m2)	Fizetendő adó (Ft/év)	Fizetendő adó (Ft/év)	Fizetendő adó (Ft/év)
500	50	450	40	16	24	10 800	5 400	3 600
500	80	420	40	16	24	10 080	5 040	3 360
500	100	400	40	16	24	9 600	4 800	3 200
500	150	350	40	16	24	8 400	4 200	2 800
720	50	670	40	16	24	16 080	8 040	5 360
720	80	640	40	16	24	15 360	7 680	5 120
720	100	620	40	16	24	14 880	7 440	4 960
720	150	570	40	16	24	13 680	6 840	4 560
800	50	750	40	16	24	18 000	9 000	6 000
800	80	720	40	16	24	17 280	8 640	5 760
800	100	700	40	16	24	16 800	8 400	5 600
800	150	650	40	16	24	15 600	7 800	5 200
1000	50	950	40	16	24	22 800	11 400	7 600
1000	80	920	40	16	24	22 080	11 040	7 360
1000	100	900	40	16	24	21 600	10 800	7 200
1000	150	850	40	16	24	20 400	10 200	6 800
1200	50	1150	40	16	24	27 600	13 800	9 200
1200	80	1120	40	16	24	26 880	13 440	8 960
1200	100	1100	40	16	24	26 400	13 200	8 800
1200	150	1050	40	16	24	25 200	12 600	8 400

Telek méret (m2)	Törvényi mentesség (m2)	Adóalap (m2)	Adómérték (Ft/m2)	Kedvezmény 40% (Ft/m2)	Fizetendő adó (Ft/m2)	Fizetendő adó (Ft/év)	Fizetendő adó (Ft/év)	Fizetendő adó (Ft/év)
500	50	450	50	20	30	13 500	6 750	4 500
500	80	420	50	20	30	12 600	6 300	4 200
500	100	400	50	20	30	12 000	6 000	4 000
500	150	350	50	20	30	10 500	5 250	3 500
720	50	670	50	20	30	20 100	10 050	6 700
720	80	640	50	20	30	19 200	9 600	6 400
720	100	620	50	20	30	18 600	9 300	6 200
720	150	570	50	20	30	17 100	8 550	5 700
800	50	750	50	20	30	22 500	11 250	7 500
800	80	720	50	20	30	21 600	10 800	7 200
800	100	700	50	20	30	21 000	10 500	7 000
800	150	650	50	20	30	19 500	9 750	6 500
1000	50	950	50	20	30	28 500	14 250	9 500
1000	80	920	50	20	30	27 600	13 800	9 200
1000	100	900	50	20	30	27 000	13 500	9 000
1000	150	850	50	20	30	25 500	12 750	8 500
1200	50	1150	50	20	30	34 500	17 250	11 500
1200	80	1120	50	20	30	33 600	16 800	11 200
1200	100	1100	50	20	30	33 000	16 500	11 000
1200	150	1050	50	20	30	31 500	15 750	10 500

Telek méret (m2)	Törvényi mentesség (m2)	Adóalap (m2)	Adómérték (Ft/m2)	Kedvezmény 40% (Ft/m2)	Fizetendő adó (Ft/m2)	Fizetendő adó (Ft/év)	Fizetendő adó (Ft/év)	Fizetendő adó (Ft/év)
500	50	450	60	24	36	16 200	8 100	5 400
500	80	420	60	24	36	15 120	7 560	5 040
500	100	400	60	24	36	14 400	7 200	4 800
500	150	350	60	24	36	12 600	6 300	4 200
720	50	670	60	24	36	24 120	12 060	8 040
720	80	640	60	24	36	23 040	11 520	7 680
720	100	620	60	24	36	22 320	11 160	7 440
720	150	570	60	24	36	20 520	10 260	6 840
800	50	750	60	24	36	27 000	13 500	9 000
800	80	720	60	24	36	25 920	12 960	8 640
800	100	700	60	24	36	25 200	12 600	8 400
800	150	650	60	24	36	23 400	11 700	7 800
1000	50	950	60	24	36	34 200	17 100	11 400
1000	80	920	60	24	36	33 120	16 560	11 040
1000	100	900	60	24	36	32 400	16 200	10 800
1000	150	850	60	24	36	30 600	15 300	10 200
1200	50	1150	60	24	36	41 400	20 700	13 800
1200	80	1120	60	24	36	40 320	20 160	13 440
1200	100	1100	60	24	36	39 600	19 800	13 200
1200	150	1050	60	24	36	37 800	18 900	12 600

m2 **Jelenlegi**
kedvezm-
nyes ár **Összesen:**

Adómérték kezd nélkül	20		30		40		50		60		
Telekadó - Beépített	643 774	12 Ft	7 725 288 Ft	18 Ft	11 587 932 Ft	24 Ft	15 450 576 Ft	30 Ft	19 313 220 Ft	36 Ft	23 175 864 Ft
Telekadó - Beépítetlen	152 938	100 Ft	16 293 800 Ft	100 Ft	16 293 800 Ft	100 Ft	16 293 800 Ft	100 Ft	16 293 800 Ft	100 Ft	16 293 800 Ft
Tervezett bev.	24 019 088 Ft		3 862 644 Ft		27 881 732 Ft		7 725 288 Ft		31 744 376 Ft		11 587 932 Ft
Jelenlegi bev.	24 019 088 Ft				24 019 088 Ft		24 019 088 Ft		24 019 088 Ft		24 019 088 Ft
				Többlet bevétel		Többlet bevétel		Többlet bevétel		Többlet bevétel	