



ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698
E-mail: polgarmester@etyek.hu


ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. március 26-ai rendes ülésére

Javaslat a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Törvényességi szempontból ellenőriztem.


Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző: Sávai Rita pénzügyi- és adócsoportvezető

Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

- táblázatok

Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:

- Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt

Előterjesztésről való döntés formája: minősített többség

Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény (Mötv.)
- 1990. évi C. törvény a helyi adókról (Htv.)
- 2017. évi CL. törvény az adózás rendjéről
- a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet

Általános indokolás

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 31/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításának szükségességét a jogalkotásról szóló 2010. CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18. §-ára figyelemmel, részletesen az alábbi okokkal és célokkal indokolom.

2025. január 1-jén hatályba lépett a 16/2024. (XI.29.) önkormányzati rendelet, mely a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.30.) önkormányzati rendeletet módosította.

A rendelet hatálybalépése óta eltelt időben a település honlapján a helyi lakosságot tájékoztattuk az építmény- és telekadó kötelezettség tekintetében történt változásokról, a postaládával rendelkező ingatlanok esetében nyomtatványok eljuttatásával is értesítettük az adózókat.

Az építményadó, és a telekadó bevallások nagy része azóta beérkezett, az adófizetésre vonatkozó határozatok egy része kézbesítésre került.

A lakossággal történt közvetlen kommunikációból érezhető reakciók hatására is indokoltnak tartom azonban egyes adómértékek korrekcióját, hiszen összhangban a Kormány családtámogató politikájával a családosok és a nyugdíjasok adómérték csökkentésre irányuló elvárásait méltányolnunk kell.

A legnagyobb változás a telekadó mértékében következett be, hiszen mind a belterületi, mind a külterületi telek adója 100 Ft/m²-re emelkedett – kivételt képeznek lakóházas telkek, melyek esetében 5 Ft/m² az adó. Vitathatatlan, hogy Etyeken a beépítésre nem szánt, kertes mezőgazdasági területeken jelentős számú zártkerti ingatlant vontak ki művelésből, melynek eredménye, hogy ezek az ingatlanok telekként adókötelessé váltak. 2025. február 14-én a megemelt adó „felfüggesztését” indítványozta 196 ingatlantulajdonos.

Ahogy arra a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf. 5017/2012. határozatában is rámutatott, „az adó közjóvedelem, amely részben megteremti az állam és a közszolgáltatások anyagi alapját, részben pedig gazdaságpolitikai eszköz, mivel direkt vagy indirekt módon befolyásolja, orientálja a gazdasági élet szereplőinek magatartását”. De megállapítható az is, hogy a településfejlesztés egyik – leggyorsabb változást kiváltó – eszköze a helyi adópolitika.

Az adókievetés ugyanakkor ösztönözheti a (helyi) adóalanyokat meghatározott gazdasági magatartás tanúsítására, avagy ettől való tartózkodásra, ezért az adórendelet célja a gazdaság helyi szereplőinek gazdálkodásra történő ösztönzése is lehet.

2009 és 2024 között 693 000 ha termőföldet vontak ki művelés alól Magyarországon, 2006 és 2018 között 13 909 ha terület épült be.

A helyi adókról szóló törvény szerint a termőföld nem telek, így a művelés alatt álló földek nem fizetnek telekadót.

Az adórendelet alapján január 1-től a telek akkor is adóköteles, ha azon építmény áll. Mivel korábban csupán az üres telek után kellett adót fizetni, így külterületen összesen 414 575 m², míg belterületen összesen 547 373 m² nagyságban adóztak a telkek.

Bár a maximálisan megállapítható telekadó mértéke 2025. január 1. napjától 536,4 Ft/m² lehetne, az adórendelet a telekadó mértékét 100 Ft/m²-ben határozta meg. A Kúria ugyanakkor rámutatott arra is, hogy az az adómérték minősül súlyosnak, amely évente a vagyon értékének közel 60–70%-át teszi ki, és belátható időn belül felemészti az adótárgyat.

Bár a január 1-től hatályos rendeletben meghatározott telekadó mértéke nem tekinthető súlyosnak, ennek ellenére az adómérték csökkentésére, úgynevezett sávós adóztatásra teszek javaslatot a következők szerint.

Javaslom, hogy a magánszemély tulajdonában álló **külterületi telek** esetében

- 1 - 800 m² adóalap esetében: 50 Ft/m²/év;

- 801 m², vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m² feletti rész után: 100 Ft/m²/év legyen az adó.

Az ingatlan-nyilvántartás adatait átvizsgálva megállapítható, hogy 2025-ben Etyek külterületein 681 037 m² üres, és építménnyel beépített, míg 616 808 m² üres és beépített zártkerti telek van. Az összesen 1 297 845 m² nagyságú külterületi telek utáni adóbevétel 100 Ft/m² adómértékkel számolva 129 784 500 Ft adóbevételt eredményezne, melyet csökkenteni kell a beépített telkeken lévő építmények alapterülete, és hasznos alapterülete miatt kieső adóval. A sávós adózás bevezetése után a külterületi telkek utáni adóbevétel 109 664 739 Ft-ra csökkenne, mely 20 119 761 Ft bevételkiesést eredményezne. Természetesen ezt az értéket is csökkenti az építménnyel lefedett területrészt, mely nem telek, valamint a hasznos alapterület utáni mentesség.

(A telekadó bevételhez hozzáadódik ezen felül a belterületi üres telkek adója, mely 75 Ft/m²-ről 100 Ft/m²-re emelkedett, valamint a lakással beépített telkek adója – 5 Ft/m².)

A fenti számításokat az előterjesztéshez mellékelt táblázat mutatja be.

Az **építményadó** tekintetében a **Dávidmajorban** lévő lakások adójának mérséklését javaslom az alábbi indokok alapján.

Dávidmajorban külterületi ingatlanokon túlnyomó részt lakások, sorházak állnak.

Az adórendelet szerint az adó mértéke magánszemély belterületi lakása után 100 Ft/m²/év, magánszemély nem üzletszerű gazdasági tevékenységre szolgáló külterületi építménye után 600 Ft/m²/év, tehát a külterületi lakás ez utóbbi mértékkel adózik.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 6. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjed ki, hogy „az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan (...) megállapítsa”.


Az adó mértékének meghatározásakor a képviselő-testületnek mérlegelnie szükséges az értékekben, adott esetben a településrészek földrajzi elhelyezkedésében fennálló különbségeket.

Dávidmajor Etyek közigazgatási területén, de földúton 6 km, aszfaltos úton 13-14 km távolságra helyezkedik el a település központjától.

Dávidmajor helyi sajátosságai igazolják az itt élő adóalanyok teherbíró képességére vonatkozó differenciálást, ezért a közteherviselés arányosságára figyelemmel javaslom, hogy Dávidmajorban a magánszemély lakása után az adó mértéke 100 Ft/m²-re csökkenjen. Ez az adómérték csökkentés összesen 49 db, 32 – 67 m² nagyságú lakást érint Dávidmajor területén.

Kérem a rendeletmódosítási javaslat elfogadását!

Etyek, 2025. március 17.


Zólyomi Tamás
polgármester

II. Részletes indokolás

1.§ -hoz

Módosító és kiegészítő rendelkezést tartalmaz.

2.§-hoz

Módosító rendelkezést tartalmaz.

3.§-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

III. Előzetes hatásvizsgálat

I. társadalmi hatásai:

Az adómérték csökkentése és sávós adóztatás bevezetése csökkenti a külterületi telkek tulajdonosainak adóterhét. Ugyancsak adóteher csökkentő az építményadó tekintetében a Dávidmajorban lévő lakások adójának mérséklése.

II. gazdasági és költségvetési hatásai:

A módosítással csökken ugyan a várható adóbevétel, ugyanakkor ösztönző hatással lesz az adófizetési hajlandóságra.

III. környezeti következményei:

Nem releváns.

IV. egészségi következményei:

A tervezetnek egészségi hatása nincs.

V. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A tervezetnek adminisztratív terhekre való hatása nem számottevő.

VI. megalkotásának szükségessége:

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan a helyi sajátosságok figyelembevételének céljával módosítja rendeletét.

VII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A lakosság teherbíró képességéhez jobban igazodik a sávós adóztatással bevezetett adócsökkentés és a helyi sajátosságokat figyelembe vevő adómérték megállapítás.

VIII. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Rendelkezésre állnak.

Földkönyv adatai 2025.	
Külterület	m ²
Beépített	289 385 *- épületek alapterülete ~2x
Beépítetlen	391 652
Összesen	681 037
Zártkert	
Beépített	395 401 *- épületek alapterülete ~2x
Beépítetlen	221 407
Összesen	616 808
Beépítetlen összesen	613 059
Beépített összesen	684 786
mindösszesen külterület	1 297 845

Várható adóbevétel (Ft)	
	61 305 900
	68 478 600 *- épületek!!!
Összesen	184 521 800

Telekadóval adózott területek 2024. évi állapot szerint	
	Adózott m ² / kivetett adó (Ft)
belterületi üres telek után (75 Ft/)	547 373 41 052 975
Külterületi telek után (25 Ft/m²)	414 575 10 364 375
Összesen	961 948 51 417 350

Sávós mérték esetén		Eltérés
	49 828 439	11 477 461
	59 836 300	8 642 300
		20 119 761
	54 737 300	
Összesen	164 402 039	ez az összeg csökken a telkeken levő épületek méretétől függően

Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan, és a helyi sajátosságok figyelembevételének céljával megalkotja jelen rendeletét.

[2] Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében, a 43. § (3) bekezdésében és a 45. §-ban kapott felhatalmazása alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az adó mértéke:)

„e) egyéb, magánszemély tulajdonában álló, az a) és d) pontokba nem sorolható belterületi építménye után: 100 Ft/m²/év.”

(2) A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(Az adó mértéke:)

„f) Dávidmajorban a magánszemély lakása után: 100 Ft/m²/év.”

2. §

A helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az adó mértéke:)

„c) a magánszemély tulajdonában álló külterületi telek esetében

ca) 1 - 800 m² adóalap esetében: 50 Ft/m²/év,

cb) 800 m² , vagy annál nagyobb adóalap esetében a 801 m² feletti rész után: 100 Ft/m²/év.”

3. §

Ez a rendelet 2025. március 28-án lép hatályba.

Zólyomi Tamás
polgármester

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Záradék:

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (.....) önkormányzati rendelete 2025. napján kihirdetésre került.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

