Balatongyörök Község Polgármestere
8313 Balatongyörök, Kossuth Lajos utca 29.

ELŐTERJESZTÉS

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete
2026. november 19-i ülésére

Tárgy: **A helyi adókról szóló 17/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosítása**
Előterjesztő: Bánkiné Király Zsuzsanna polgármester
Készítette: Dr. Gajár István jegyző, Szalay Ildikó adóügyi ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2026. évi adóztatás helyzetéről szóló beszámolót a T. Képviselő-testület a 2026. november 19. napjára összehívott ülésén a meghívóban szereplő napirendi sorrend alapján a helyi adókról szóló önkormányzati rendelet módosításáról szóló napirendi pont előtt tárgyalja.

Az önkormányzatnak a helyi adók megállapításával kapcsolatos jogosultsági kereteit a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Nemzeti Jogszabálytár: https://njt.jog.gov.hu/jogszabaly/1990-100-00-00.102#NR) tartalmazza.

Az önkormányzati adóhatóságok és a fővárosi, megyei kormányhivatalok részére az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról kibocsátott tájékoztató a jelen előterjesztés *1. mellékletét* képezi.

1./ Építményadó

Az építményadó vonatkozásában a jelen javaslat az adóhatósági jogalkalmazást is támogató, pontosító rendelkezéseket tartalmaz.

2./ Telekadó

Az önkormányzati rendelet a telekadó vonatkozásában, az adómérték tekintetében két olyan pontot tartalmaz (alább vastag kiemeléssel jelölve), amelyeket jegyzői észrevétel alapján egyeztetésre és megfontolásra javaslok a T. Képviselő-testületnek:

Telekadó
Az adó mértéke

10. §Az adó mértéke
a) belterületi ingatlan esetében: 50 Ft/m2,
b) művelés alól kivett zártkerti ingatlan esetében: 30 Ft/m2,
c) művelés alól kivett külterületi ingatlan esetében: 20 Ft/m2,
d) a rendelet hatálya alá tartozó telkek esetében az 1 hektárt meghaladó ingatlanoknál az 1 hektár feletti területrész 5 Ft/m2
e) jelen szakasz d) pontjában foglaltaktól eltérően, az 1069/4, 1070/12, 1070/3, 378/7, 378/6, 267/12, 096/17, 096/26, 096/4, 096/18, 096/19, 098/3, 098/2, 098/4, 098/5, 097 helyrajzi számú és e területek telekalakításából újonnan kialakított helyrajzi számú ingatlanok esetében az ingatlan teljes területe vonatkozásában 40 Ft/m2.

E rendelkezéseket a helyi adókról szóló 17/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2022. (XI. 21.) önkormányzati rendelet vezette be, a rendelethez készült indokolás e szabályozás pontos indokát nem részletezi, a szabályozás hátteréről a 2022. november 17-i nyilvános képviselő-testületi ülés jegyzőkönyve ad információt:

> A telekadónál az adó mértéke belterületi ingatlan esetében: 30 Ft/m2, művelés alól kivett zártkerti ingatlan esetében: 30 Ft/m2, művelés alól kivett külterületi ingatlan esetében: 20 Ft/m2. A telekadó szabályozás alatt a 10. § d) pontjában foglalt egy hektár fölötti területek adómértéke 5 Ft/m2, 10. § e) pontjában szereplő adómérték 40 Ft/m2. Ez utóbbi két esetben az indokolta az emelést, hogy ezek az ingatlanok különleges turisztikai beruházási célú területek, amelyek magas értéket képviselnek. A bizottság kérte továbbá, hogy kerüljenek kigyűjtésre a különleges turisztikai beruházási célú területek helyrajzi számonként, és javasolta a helyi adó rendelet 10. § e) pontjának kibővítését ezekkel a területekkel. Ezek a 096/17, 096/26, 096/4, 096/18, 096/19, 098/3, 098/2, 098/4, 098/5, 097 hrsz-ú ingatlanok, melyekkel bővül a 10. § e) pontja.

3./ Idegenforgalmi adó

Az idegenforgalmi adó emelésének javasolt összege 50,- Ft, amely megfelel a valorizációs tájékoztatóban foglaltaknak.

4./ Helyi iparűzési adó

Tájékoztatásként a környező településeken alkalmazott helyi iparűzési adó mérték:

Település:	Helyi iparűzési adó mértéke:	Adómentesség:
Vonyarcvashegy	2 %	-
Gyenesdiás	2 %	-
Keszthely	2 %	vállalkozó esetében Keszthelyre jutó vállalkozási szintű adóalapja nem haladja meg a 1.000.000 Ft-ot, háziorvos, védőnő vállalkozó a Htv-ben fennálló feltételekkel
Hévíz	1,95%	háziorvos, védőnő vállalkozót, akinek a vállalkozási szintű adóalapja az adóévben a 40 millió forintot nem haladja meg
Cserszegtomaj	2 %	-
Várvölgy	2 %	-
Balatonederics	1,8 %	háziorvos, védőnő vállalkozó, akinek vállalkozási szintű iparűzési adóalapja az adóévben a 20 millió forintot nem haladja meg
Szigliget	2 %	-

A rendeletmódosítási javaslat az adómérték 2%-ra történő emelésére vonatkozik.

5./ A javasolt rendeletmódosítás összefoglalója

A helyi adókról szóló 17/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó jelen előterjesztés

- egyrészt a jogalkalmazási ügyvitel során felmerült esetek alapján rendeletszövegezési módosításokra, pontosításokra,

- másrészt adómérték, adóösszeg módosításra

vonatkozik az alábbiak szerint (a változások vastagon szedett, dőlt betűvel jelölve):

Hatályos szabályozás	Javasolt szabályozás
Az építményadó 5. § Az adó mértéke a) lakás vagy üdülő céljára szolgáló épület esetén abban az esetben, ha az ingatlant szálláshely kiadásra nem hasznosítják (úgy mint lakóház, lakás, lakóépület, üdülő, gazdasági épület, villa) 800 Ft/m2 b) egyéb nem lakás céljára szolgáló épület, építmény: 400 Ft/m2. c) kereskedelmi egység és szállásépület, valamint olyan lakás vagy üdülő céljára szolgáló épület (lakóház, lakás, lakóépület, üdülő, gazdasági épület, villa) esetén, ahova szálláshely engedély került kiadásra: 1000 Ft/m2	Az építményadó 5. § Az adó mértéke a) lakás vagy üdülő céljára szolgáló épület esetén abban az esetben, ha az ***építményt szálláshely-szolgáltatási tevékenységhez sem egészben, sem részben nem hasznosítják és az építmény az adóév első napján nem szerepel a szálláshely-szolgáltatók hatósági nyilvántartásában*** (úgy mint lakóház, lakás, lakóépület, üdülő, gazdasági épület, villa): 800 Ft/m2 b) egyéb nem lakás céljára szolgáló épület, építmény: 400 Ft/m2. c) kereskedelmi egység és szállásépület, valamint olyan lakás vagy üdülő céljára szolgáló épület (lakóház, lakás, lakóépület, üdülő, gazdasági épület, villa) esetén, ***ha az építményt egészben vagy részben szálláshely-szolgáltatási tevékenységhez hasznosítják és az építmény az adóév első napján szerepel a szálláshely-szolgáltatók hatósági nyilvántartásában***: 1000 Ft/m2
7. § (3) Az önkormányzat 50% mértékű adókedvezményt nyújt olyan épület után, amely 1950 előtt épült, értéke, kivitelezési módja, anyaga, közművesítettségének hiánya, vagy alacsony komfort fokozata ezt indokolja, és fizetővendéglátás keretében nem hasznosítják.	***(3) Az alábbi feltételek együttes fennállása esetén az önkormányzat 50% mértékű adókedvezményt nyújt olyan épület után, amely*** ***a) 1950 előtt épült,*** ***b) értéke, kivitelezési módja, anyaga, közművesítettségének hiánya, vagy alacsony komfort fokozata ezt indokolja,*** ***c) és szálláshely-szolgáltatási tevékenységhez nem használják.***
Idegenforgalmi adó Az adó mértéke 15. § Az adó mértéke személyenként és vendégéjszakánként 750 Ft.	Idegenforgalmi adó Az adó mértéke 15. § Az adó mértéke személyenként és vendégéjszakánként ***800 Ft***.
Helyi iparűzési adó Az adó mértéke 20. § (1) Az állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetében az adó évi mértéke az adóalap 1,8 %-a.	Helyi iparűzési adó Az adó mértéke 20. § (1) Az állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetében az adó évi mértéke az adóalap ***2 %-a***.
Helyi iparűzési adó Adómentesség 20/A. § Az ideiglenes jelleggel végzett piaci és vásározó tevékenység mentes az iparűzési adó alól.	**Hatályon kívül helyezés** 2021. január 1-jétől megszűnt az ideiglenes jellegű iparűzési tevékenység adóztatása.

***

A jelen előterjesztés

1. mellékletét képezi az önkormányzati adóhatóságok és a fővárosi, megyei kormányhivatalok részére az egyes tételes helyi adómértékek valorizációjáról kibocsátott tájékoztató,
2. mellékletét képezi a módosító rendelet tervezete,
3. mellékletét képezi a módosító rendelet indokolása,
4. mellékletét képezi a módosító rendelet előzetes hatásvizsgálata.

Fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet a helyi adókról szóló 17/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet megalkotására.

Balatongyörök, 2026. november 16.

Bánkiné Király Zsuzsanna s.k.
polgármester

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.